

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La valeur immobilière du territoire français encore envahi au 18 novembre 1914

Journal de la société statistique de Paris, tome 56 (1915), p. 390-397

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1915__56__390_0

© Société de statistique de Paris, 1915, 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

LA VALEUR IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE FRANÇAIS ENCORE ENVAHI

AU 15 NOVEMBRE 1914

(Fortune privée)

S'il n'est pas encore possible de connaître, même approximativement, les dégâts immobiliers causés par l'envahisseur, il est néanmoins possible d'évaluer le maximum des risques compris dans la fraction de territoire encore occupé au 15 novembre 1914. D'ailleurs l'évaluation des dégâts correspondra, suivant les cas, soit aux valeurs vénales, soit aux valeurs intrinsèques, quelquefois même aux valeurs extrinsèques et, dans certains cas, à des valeurs forfaitaires ou des valeurs de prix de revient de nouvelles constructions; la commission technique qui sera instituée pour les évaluations des indemnités de guerre aura donc à apprécier non seulement la valeur matérielle des dégâts, mais aussi la nature de la valeur de l'indemnité.

Dans une suite de tableaux, nous allons analyser les différents documents qui nous permettront de dégager la valeur immobilière (vénale et intrinsèque) dans la zone envahie; il y aura lieu d'ajouter : les dégâts constatés dans les régions reprises à l'ennemi, les risques en Alsace-Lorraine et les indemnités locatives qui résulteront des chômages d'immeubles et d'industries, des pertes de récoltes et des pertes de loyers, ainsi que celles subies par la collectivité (routes, travaux d'art, établissements publics, etc., détruits ou détériorés).

Nous limiterons cette étude à la fortune immobilière privée.

Fractions du territoire envahi.

TABLEAU N° 1

| DÉPARTEMENTS | CONTENANCE (en hectares) | | FRACTION de TERRITOIRE qui a subi l'invasion | FRACTION de TERRITOIRE encore envahi au 15 novembre 1914 |
|---------------------------------|--|--|---|--|
| | d'après le SERVICE GÉOGRAPHIQUE de l'armée | d'après le CADASTRE (territoire imposable) | | |
| Aisne | 742.835 | 711.590 | 100 | 55 |
| Aube | 602.629 | 577.480 | 10 | 0 |
| Ardennes | 525.259 | 507.792 | 100 | 100 |
| Marne | 820.531 | 781.851 | 85 | 12 |
| Meurthe-et-Moselle | 527.956 | 504.610 | 70 | 25 |
| Meuse | 624.057 | 605.290 | 55 | 30 |
| Nord | 577.373 | 550.169 | 80 | 70 |
| Oise | 588.673 | 570.638 | 55 | 10 |
| Pas-de-Calais | 675.156 | 644.280 | 40 | 25 |
| Seine-et-Marne | 593.107 | 571.588 | 25 | 0 |
| Somme | 627.712 | 601.118 | 45 | 16 |
| Vosges | 590.303 | 569.621 | 20 | 2 |
| Territoire de Belfort | 60.849 | 58.075 | 0 | 0 |
| TOTAUX | 7.556.440 | 7.254.102 | Soit environ 4.400.000 à 4.500.000 | Soit environ 2.000.000 à 2.100.000 |
| FRANCE ENTIERE | 58.646.374 | » | » | » |
| PROPORTIONS | 14 0/0 | » | 8 0/0 | 3,7 0/0 |

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

TABLEAU N° 2

| DÉPARTEMENTS | FORTUNE privée globale (2) | VALEUR IMMOBILIÈRE (1) (1910-1912) | | | MONTANT approximatif de la DETTE HYPOTHÉCAIRE au 31 décembre 1912 (1) |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------|--|
| | | des PROPRIÉTÉS bâties | des PROPRIÉTÉS non bâties | TOTALE | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Aisne | 3.647,4 | 786,9 | 1.111,1 | 1.897,9 | 168,7 |
| Aube | 1.460,8 | 382,5 | 377,0 | 759,5 | 92,3 |
| Ardennes | 2.008,7 | 437,9 | 482,6 | 920,5 | 88,3 |
| Marne | 3.697,8 | 807,9 | 593,1 | 1.401,0 | 167,3 |
| Meurthe-et-Moselle | 2.911,4 | 989,8 | 533,3 | 1.523,1 | 160,9 |
| Meuse | 1.461,2 | 301,4 | 461,3 | 762,7 | 56,4 |
| Nord | 10.033,4 | 3.442,6 | 2.319,5 | 5.762,1 | 662,0 |
| Oise | 3.735,3 | 683,1 | 789,3 | 1.472,4 | 226,7 |
| Pas-de-Calais | 3.864,7 | 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 | » | 11.283,1 | 11.258,6 | 22.541,7 | 2.505,5 |
| FRANCE ENTIERE | 243.740,0 (4) | 64.798,0 | 61.757,0 | 126.555,0 | 15.000,0 |
| PROPORTIONS | » | 17,4 0/0 | 18,2 0/0 | 17,8 0/0 | 16,6 0/0 |

(1) En millions de francs.
 (2) D'après notre évaluation 1902-1905 ; 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 0/0. Voir : *La Fortune privée et les Fraudes successorales* ; Berger-Levrault, éditeurs.

Répartition départementale de la dette hypothécaire.

TABLEAU N° 3

| DÉPARTEMENTS | MONTANT APPROXIMATIF de la dette globale hypothécaire (période 1906-1912) (1) | PROPORTION des CRÉANCES EN COURS Crédit Foncier de France (Capital restant dû, période 1906-1912) (1) | CRÉDIT FONCIER DE FRANCE | |
|---------------------------------|---|---|--|---|
| | | | NOUVEAU DE PRÊTS en cours au 1 ^{er} novembre 1914 | CAPITAL PRIMITIF des prêts en cours au 1 ^{er} novembre 1914 (Chiffre approximatif) (2) |
| Aisne | 168.700.000 | 6,0 | 457 | 13.700.000 |
| Aube | 92.300.000 | 3,1 | 188 | 2.900.000 |
| Ardennes | 88.300.000 | 3,5 | 157 | 2.900.000 |
| Marne | 167.300.000 | 3,9 | 295 | 7.000.000 |
| Meurthe-et-Moselle | 160.900.000 | 6,7 | 848 | 17.000.000 |
| Meuse | 56.400.000 | 2,9 | 115 | 2.200.000 |
| Nord | 682.000.000 | 3,2 | 993 | 30.000.000 |
| Oise | 226.700.000 | 5,5 | 554 | 20.000.000 |
| Pas-de-Calais | 340.300.000 | 3,5 | 646 | 20.000.000 |
| Seine-et-Marne | 203.200.000 | 9,3 | 1.003 | 22.300.000 |
| Somme | 182.900.000 | 4,6 | 404 | 13.600.000 |
| Vosges | 112.800.000 | 4,6 | 452 | 7.100.000 |
| Territoire de Belfort | 43.600.000 | 6,1 | 140 | 3.500.000 |
| TOTAUX | 2.505.400.000 | 4,6 (3) | 6.252 | 162.500.000 (2) |

(1) La Dette hypothécaire et le Crédit Foncier de France. Berger-Levrault, éditeurs.
 (2) La créance réelle est inférieure, car il y a lieu de déduire les amortissements semestriels et les remboursements anticipés.
 (3) Soit environ 117 à 120 millions sur 2.310 millions pour la France entière.

Population des territoires encore envahis au 15 novembre 1914.

TABLEAU N° 4

| DÉPARTEMENTS | POPULATION TOTALE du département en 1911 | DENSITÉ sur KILOMÈTRE CARRÉ | POPULATION APPROXIMATIVE de la zone encore envahie au 15 novembre 1914 | DENSITÉ sur KILOMÈTRE CARRÉ |
|---------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| Aisne | 530.326 | 71,4 | 400.000 | 162,0 |
| Aube | 240.755 | 39,9 | » | |
| Ardennes | 318.896 | 60,7 | 318.896 | |
| Marne | 436.310 | 53,2 | 60.000 | |
| Meurthe-et-Moselle | 564.730 | 107,0 | 150.000 | |
| Meuse | 277.955 | 44,5 | 80.000 | |
| Nord | 1.961.780 | 339,7 | 1.850.000 | |
| Oise | 411.028 | 69,8 | 35.000 | |
| Pas-de-Calais | 1.068.155 | 158,2 | 280.000 | |
| Seine-et-Marne | 363.561 | 61,3 | » | |
| Somme | 520.161 | 82,9 | 75.000 | |
| Vosges | 433.914 | 73,5 | 5.000 | |
| Territoire de Belfort | 101.886 | 166,6 | » | |
| TOTAUX | 7.228.857 | 95,6 | Environ : 3.255.000 | 162,0 |
| FRANCE ENTIÈRE | 39.601.509 | 73,8 | 39.601.509 | » |
| PROPORTIONS | 18,2 % | » | 8,2 % | » |

Répartition de la valeur locative des propriétés bâties en 1913.

TABLEAU N° 5

| DÉPARTEMENTS | Valeur Immobilière d'après l'enquête sur la contribution foncière | | | | Répartition, d'après la contribution mobilière, de la valeur locative entre les locaux affectés : | | | TOTALS |
|---------------------------------|--|-------------|---------------|---|--|--|----------------------|--------|
| | MAISONS 2 | USINES 3 | TOTALS 4 | AU COMMERCE ou à l'industrie 5 | A L'HABITATION des indigents ou des non imposables 6 | A L'HABITATION personnelle des imposables 7 | 8 | |
| | | | | | | | | |
| Aisne | 85.413.507 | 7.200.098 | 42.613.603 | 13.303.478 | 3.590.401 | 26.011.516 | 42.904.395 | |
| Aube | 17.814.004 | 2.274.904 | 20.088.908 | 5.406.453 | 843.848 | 13.968.963 | 20.218.264 | |
| Ardennes | 20.352.727 | 4.198.814 | 24.551.541 | 7.790.873 | 1.518.225 | 16.313.758 | 24.622.866 | |
| Marne | 41.617.933 | 3.641.427 | 45.259.360 | 13.149.704 | 2.629.529 | 29.620.777 | 45.400.010 | |
| Meurthe-et-Moselle | 47.222.162 | 12.829.568 | 61.051.730 | 24.000.411 | 6.179.688 | 30.455.604 | 60.629.703 | |
| Meuse | 15.198.129 | 1.945.576 | 17.143.705 | 4.360.162 | 1.894.107 | 11.509.811 | 17.264.080 | |
| Nord | 159.151.785 | 44.105.870 | 197.257.655 | 78.571.217 | 35.253.059 | 88.875.320 | 197.689.596 | |
| Oise | 38.670.082 | 4.716.668 | 38.386.760 | 10.157.951 | 1.793.152 | 26.427.491 | 38.378.594 | |
| Pas-de-Calais | 57.863.152 | 12.518.378 | 69.376.530 | 25.089.855 | 13.703.511 | 31.374.320 | 70.167.686 | |
| Seine-et-Marne | 36.779.197 | 3.431.007 | 40.260.204 | 9.006.574 | 1.436.797 | 29.922.285 | 40.405.656 | |
| Somme | 32.558.651 | 5.589.022 | 38.142.673 | 11.679.362 | 5.081.068 | 21.491.684 | 38.232.314 | |
| Vosges | 23.266.486 | 7.703.047 | 30.974.533 | 12.510.793 | 2.978.827 | 15.574.780 | 31.064.150 | |
| Territoire de Belfort | 7.940.422 | 1.598.712 | 8.539.134 | 3.250.383 | 1.276.261 | 4.404.331 | 8.930.975 | |
| TOTALS | 521.753.217 | 112.803.089 | 631.556.306 | 218.276.216 34 % | 77.671.273 12 % | 339.990.790 54 % | 635.938.279 100 % | |
| FRANCE ENTIERE | 3.352.173.763 | 353.560.850 | 8.705.736.613 | 1.279.686.493 | 451.330.459 | 1.932.469.822 | 3.713.486.774 | |
| PROPORTIONS | 15,5 % | 31,9 % | 17,1 % | 17 % | 17,2 % | 17,1 % | 17,1 % | |

Valeurs locatives industrielles et nombre de chevaux-vapeur employés dans l'industrie.

TABLEAU N° 6

| DÉPARTEMENTS | VALEURS LOCATIVES DES PROFESSIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES DANS LA CATÉGORIE DES PATENTABLES C (EN 1891) | | | | | TOTALS GÉNÉRAUX DE LA CATÉGORIE C | | | NOMBRE DE CHEVAUX-VAPEUR UTILISÉS DANS L'INDUSTRIE | |
|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------|---|--|
| | 2 ^e PARTIE | 3 ^e PARTIE | 4 ^e PARTIE | TOTALS des colonnes 2 3 4 | 5 | En 1891 | En 1910 | En 1891 | En 1910 | |
| 1 | | | | | | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| Aisne | 89 645 | 6 262 411 | 2 158 588 | 8 510 544 | 9 237 812 | 10 450 171 | 14 572 | 29 984 | HP | |
| Aube | 54 636 | 1 745 837 | 1 346 910 | 3 147 382 | 3 650 752 | 4 155 922 | 6 640 | 15 989 | HP | |
| Ardennes | 181 740 | 3 595 455 | 1 398 800 | 5 118 995 | 5 790 548 | 6 152 595 | 16 625 | 46 866 | HP | |
| Marne | 118 960 | 2 650 300 | 3 246 330 | 6 010 590 | 6 718 824 | 5 878 482 | 11 408 | 31 637 | HP | |
| Meurthe-et-Moselle | 210 780 | 5 412 897 | 598 055 | 6 155 732 | 6 690 040 | 13 749 676 | 37 044 | 208 707 | HP | |
| Meuse | 36 234 | 1 650 344 | 89 980 | 1 776 558 | 2 112 664 | 2 327 709 | 4 172 | 22 510 | HP | |
| Nord | 1 282 612 | 17 802 596 | 22 491 703 | 41 576 911 | 45 862 437 | 68 243 398 | 121 307 | 524 380 | HP | |
| Oise | 195 955 | 3 571 601 | 805 300 | 4 572 856 | 5 232 763 | 6 971 669 | 18 929 | 45 908 | HP | |
| Pas-de-Calais | 876 405 | 5 793 135 | 3 198 790 | 9 868 330 | 11 188 664 | 15 740 757 | 59 421 | 236 848 | HP | |
| Seine-et-Marne | 322 385 | 2 869 210 | 24 650 | 3 216 145 | 3 799 123 | 4 862 488 | 16 245 | 21 843 | HP | |
| Somme | 98 250 | 4 487 777 | 2 200 005 | 6 786 032 | 7 567 945 | 8 842 529 | 16 610 | 33 801 | HP | |
| Yvelines | 130 665 | 2 199 255 | 3 647 745 | 5 977 685 | 6 474 627 | 14 558 926 | 29 741 | 104 992 | HP | |
| Territoire de Belfort | 25 100 | 585 430 | 922 400 | 1 602 990 | 1 720 050 | 2 821 786 | 6 028 | 11 752 | HP | |
| TOTAUX | 3 618 166 | 58 626 308 | 42 073 256 | 104 317 730 | 116 096 354 | 164 145 008 | 358 742 | 1 335 167 | | |
| FRANCE ENTIERE | 19 442 850 | 214 023 876 | 72 086 192 | 305 553 918 | 350 976 719 (1) | 483 779 812 (2) | 916 086 | 2 913 013 | | |
| PROPORTIONS | 18,6 o/o | 27,4 o/o | 59,8 o/o | 34,1 o/o | 33,1 o/o | 38,9 o/o | 39,1 o/o | 45,8 o/o | | |

(1) Total général des catégories A B C D = 1 262 728 710.
 (2) Total général des catégories A B C D = 1 642 426 575.

La valeur locative globale servant de base pour l'impôt des patentes s'élevait en 1910-1911 à 1.642.426.575^f
 et la valeur locative des propriétés bâties affectées aux usages commerciaux et industriels à 1.247.439.478

Savoir : Commerce : 916.523.244^f

Industrie : 330.916.234

(d'après l'enquête 1909-1910), soit une différence de 394.987.097^f
 afférente à des valeurs purement commerciales et industrielles.

En 1910, les 2^e, 3^e et 4^e parties de la catégorie C des patentables, c'est-à-dire les industries proprement dites, étaient établies sur une valeur locative globale de 483.779.872^f
 et les immeubles spécialement affectés à l'industrie sur 330.916.234

Soit une différence de 152.863.638^f
 s'appliquant au matériel industriel proprement dit.

Si l'on tient compte qu'en 1913 la valeur globale locative des immeubles affectés au commerce et à l'industrie s'est élevée à 1.279.686.493^f
 au lieu de 1.247.439.478 en 1910,

c'est-à-dire une augmentation proportionnelle de $\frac{102}{100}$; que la valeur des bâtiments industriels s'est élevée à 353.560.850 francs, au lieu de 330.916.234 en 1910, soit une augmentation proportionnelle de $\frac{106}{100}$; que le nombre de chevaux-vapeur employés par l'industrie s'élevait à 3.140.503 en 1911, au lieu de 2.913.013 en 1910, on peut admettre que les données de la colonne 7 du tableau n° 6 peuvent être augmentées et que le chiffre global de 164.145.008 peut être porté approximativement à 172 millions.

En établissant proportionnellement les données de la colonne 5 par rapport aux progressions des colonnes 6 et 7, on obtiendrait un chiffre global d'environ 154.000.000^f
 au lieu de 104.317.730; duquel il y a lieu de déduire le chiffre de 112.800.000

(col. 3 du tableau n° 5), ce qui donnerait 41.200.000^f
 et seulement, en opérant sur les départements encore envahis 38.000.000
 chiffre représentant la valeur locative du matériel industriel dans ces départements.

Réduisant ce chiffre au territoire envahi en tenant compte des deux facteurs connus : superficie et population (tableaux 1 et 4) :

$S \frac{2,1}{7,5}$ et $P \frac{3,2}{7,2} = \frac{47}{100}$ pour l'ensemble (en calculant département par département), on

obtient 17.800.000^f

La donnée de 394.987.097 francs ci-dessus comprend 152.863.638 francs de valeur locative purement industrielle, soit environ 39 %; en appliquant cette donnée au chiffre ci-dessus, on obtiendrait, pour toute valeur locative commerciale et industrielle autre que celle du matériel outillage, une valeur de 28.000.000^f
 dans la zone envahie.

A l'aide de ces documents nous pouvons déduire :

a) Valeur vénale.

| | | | |
|---|----------------------------|---|--|
| 1° Valeur de la propriété non bâtie : (tableau n° 2 en tenant compte de la superficie, tableau n° 1). | environ 4.000 millions (1) | | |
| soit 6,1 % de l'ensemble du territoire français. | | | |
| 2° Valeur de la propriété bâtie : (tableau n° 2 en tenant compte de la superficie, tableau n° 1, et de la population, tableau n° 4). environ | 4.800 | — | |
| soit 7,7 % du chiffre global pour la France. | | | |
| Savoir : | | | |
| Habitations et bâtiments affectés aux exploitations rurales à raison de 150 francs par hectare. | 300 millions | | |
| Usines : | | | |
| 50 millions de valeur locative au taux de 6,5 % (47 % des valeurs du tableau n° 5). | 770 | — | |
| Autres bâtiments à usage de commerce (tableau n° 5) : $\left(\frac{4.800 \times 34}{100}\right) - 770 = . . .$ | 860 | — | |
| Autres maisons. | 2.870 | — | |
| 3° Matériel industriel proprement dit : | | | |
| 17.800.000 à environ 6 % | 300 | — | |
| 4° Matériel industriel et commercial : | | | |
| 28.000.000 à environ 8 % | 350 | — | |
| Soit 10,8 % de l'ensemble de la France. | | | |

Soit environ 9.500 millions, soit 7,2 % de l'ensemble de la France.

b) Valeur intrinsèque.

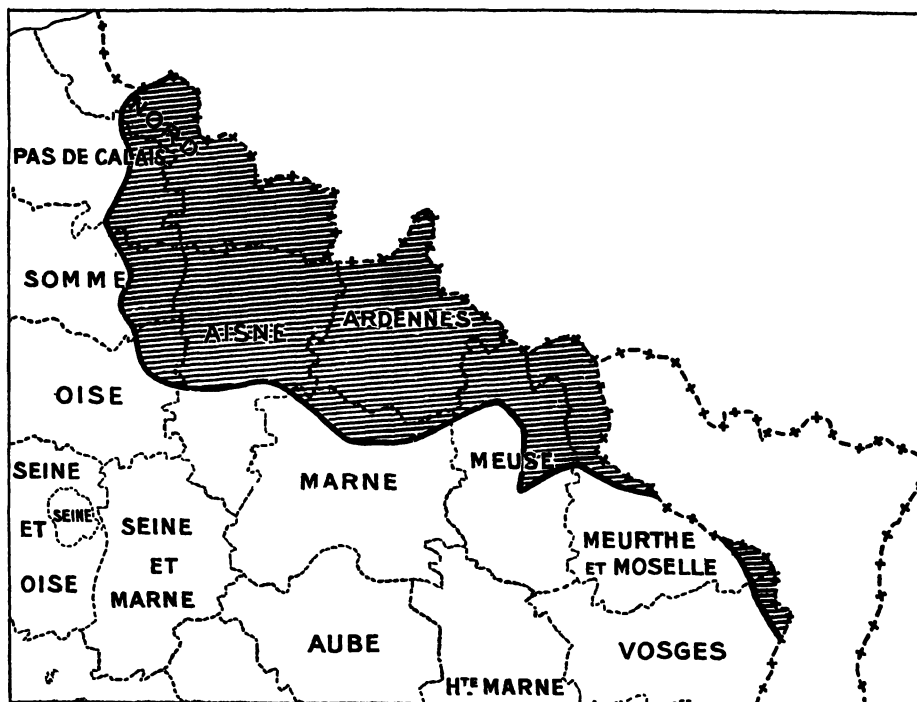
| | | | |
|--|----------------|---|--|
| 1° Propriété non bâtie | 4.000 millions | | |
| 2° Propriété bâtie : | | | |
| Bâtiments ruraux : | | | |
| (valeur vénale : 25 à 30 % de la valeur intrinsèque) | 1.100 | — | |
| Usines : 40 à 50 % | 1.500 | — | |
| Bâtiments commerciaux : 70 à 75 % | 1.200 | — | |
| Immeubles bourgeois en ville : 50 à 60 % | 5.500 | — | |
| — bourgeois en campagne : 30 à 40 % | | | |
| — ouvriers : 55 à 60 % | | | |
| Maisons de rapport : 60 % | | | |
| 3° Matériel purement industriel : | | | |
| 50 % chaudières, etc.; 60 à 70 % machines et outillages | 500 | — | |
| 4° Matériel industriel et commercial : 70 %, soit | 500 | — | |

Soit environ 14.000 à 14.500 millions.

(1) Non compris les mines et carrières.

c) Dette hypothécaire.

Comparativement aux valeurs immobilières (tableau 2) et à notre évaluation ci-dessus (a) (en tenant compte de l'importance des propriétés bâties), on peut admettre que la dette hypothécaire du territoire encore envahi s'élève à environ 1.000 millions, sur laquelle le Crédit Foncier a encore comme créance en cours environ 5 %.



TERRITOIRE ENVAHI AU 15 NOVEMBRE 1914 

E. MICHEL,

*Inspecteur principal
du Crédit Foncier de France.*