

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 octobre 1920. La valeur immobilière du territoire français envahi (guerre 1914-1918) (fortune privée) et la reconstitution des régions libérées

Journal de la société statistique de Paris, tome 61 (1920), p. 234-240

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1920__61__234_0

© Société de statistique de Paris, 1920, 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

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 20 OCTOBRE 1920

LA VALEUR IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE FRANÇAIS ENVAHI

(GUERRE 1914-1918)

(FORTUNE PRIVÉE)

ET

LA RECONSTITUTION DES RÉGIONS LIBÉRÉES

Le 16 décembre 1914, j'ai eu l'honneur de vous faire un premier exposé relatif à la valeur *vénale* immobilière du territoire français envahi (au 15 novembre 1914) et, le 18 juin 1919, je complétais ma première communication en vous donnant la situation au 31 juillet 1918. A ma première évaluation de valeur vénale, j'ajoutais une évaluation de valeur intrinsèque en 1914 et au commencement de l'année 1919.

A ces époques, je ne disposais guère que de mes notes personnelles prises au cours de mes tournées ou résultant de mes études antérieures; actuellement, nous pouvons, en rapprochant de nos données la documentation récente du ministère des Régions libérées, constater les premiers résultats de l'œuvre de reconstitution qui a été entreprise par la France.

1^o TERRITOIRE

TABLEAU N^o 1

DÉPARTEMENTS	SUPERFICIE en hectares (1)	FRACTIONS de territoire envahi (2)	FRACTIONS de territoire à remettre en état (3)	OBSERVATIONS
1	2	3	4	5
		Pour 100	Pour 100	
AISNE	736 727	100	100	(1) D'après les documents du Service géographique (2) D'après notre évaluation personnelle de 1918 (3) D'après la plus récente enquête du ministère des Régions libérées (4) En ne tenant pas compte du département de Seine-et-Marne (5) En ne tenant pas compte de Seine-et-Marne, 57 % (6) 6 375.000 hectares seulement appartenant aux particuliers
ARDENNES	525 108	100	100	
MARNE	806 173	50	36	
MEURTHE-ET-MOSELLE	523 298	65	90	
MEUSE	623 261	55	51	
NORD	572 176	90	87	
OISE	585 506	33	29	
NAS-DE-CALAIS	668 452	35	40	
SEINE-ET-MARNE	573 899	10	»	
SOMME	616 329	50	65	
VOSGES	586 884	20	22	
TERRITOIRE DE BELFORT	62 464	50	»	
TOTAUX	6 814 757 (6)	52 à 53 (5)	60 (4)	

Les différences résultent des deux divergences de vue : notre évaluation 1918 indiquait le territoire envahi et occupé pendant un certain temps par l'ennemi (1), tandis que le ministère des Régions libérées envisage la superficie réelle à remettre en état, qu'elle ait été ou non envahie.

TABLEAU N° 2

Reconstitution du sol (situation au 1^{er} juillet 1920).

DÉPARTEMENTS	SURFACE à remettre en état	SURFACES débarassées de projectiles	SURFACES débarassées de projectiles, tranchées, fils de fer	SURFACE ayant reçu un premier labour
1	2	3	4	5
NORD	500.000	490.000	488.000	370.000
PAS-DE-CALAIS	267.060	244.500	227.400	196.800
SOMME	400.000	365.000	296.800	250.400
OISE	170.000	124.100	116.200	79.300
AISNE	730.000	596.000	557.000	270.000
ARDENNES	525.000	459.200	426.000	213.100
MARNE	293.600	239.100	209.700	112.100
MEUSE	320.000	263.000	263.000	67.200
MEURTHE-ET-MOSELLE	475.000	399.600	399.600	198.900
VOSGES	120.000	85.400	70.300	28.800
TOTAUX	3.800.000 (1)	3.270.500	3.054.000	1.785.800

(1) Chiffre correspondant à la colonne 4 du précédent tableau (n° 1).

TABLEAU N° 3

Au point de vue de la reconstitution agricole, la situation au 20 août 1920 était la suivante :

DÉPARTEMENTS	SURFACES cultivables à remettre en état	SUPERFICIE des terres nivelées	SUPERFICIE des terres labourées
1	2	3	4
NORD	268.808	340.000	242.000
PAS-DE-CALAIS	138.082	88.868	56.868
SOMME	190.700	146.700	127.000
OISE	107.332	99.367	80.468
AISNE	432.000	415.000	325.000
ARDENNES	125.000	100.000	90.000
MARNE	136.639	124.350	68.118
MEUSE	168.816	130.367	69.200
MEURTHE-ET-MOSELLE	185.700	171.450	135.750
VOSGES	4.500	3.800	3.300
TOTAUX	1.757.577	1.619.902	1.197.704 (1)

(1) Dont 961.578 hectaresensemencés en céréales, plantes sarclées ou fourrages artificiels

(1) Nous disons : un certain temps, car, si l'on tenait compte des diverses avances, la fraction du territoire qui a été réellement envahie est supérieure à 4 millions d'hectares (Voir notre première communication).

Sur l'ensemble du territoire à remettre en état (tableau 2), il existait :

277.000.000 mètres cubes de tranchées à combler et
310.000.000 mètres carrés de réseaux de fil de fer à enlever;

Au 18 juillet 1920 :

176.786.000 mètres carrés de tranchées étaient comblés et
230.092.000 mètres carrés de réseaux étaient enlevés.

COMMUNES

TABLEAU N° 4

Situation à la date du 1^{er} juillet 1920.

DÉPARTEMENTS	NOMBRE DE COMMUNES				OBSERVATIONS
	Occupées par l'ennemi	Évacuées	Où la vie municipale a repris	Où la vie municipale n'a pas encore repris	
1	2	3	4	5	6
AISNE	725	725	214	7	
ARDENNES	503	243	503	0	
MARNE	561	561	551	10	
MEUSE	227	105	510	22	
MEURTHE-ET-MOSELLE	302	85	132	3	
NORD	560	14	457	117	
OISE	95	201	200	1	
PAS-DE-CALAIS	209	49	170	0	
SOMME	289	92	381	0	
VOGGES	73	73	73	0	
TOTAUX	3.544	2.148	2.991	160	

2° POPULATION

TABLEAU N° 5

DÉPARTEMENTS	POPULATION totale en 1911	FRACTION de population (1) comprise dans la zone envahie	FRACTION de population (2) comprise dans la zone dévastée	OBSERVATIONS
1	2	3	4	5
		Pour 100	Pour 100	
AISNE	530.226	100	100	(1) D'après notre évaluation personnelle de 1918. (2) D'après la récente statistique du ministère des Régions libérées. (3) En ne tenant pas compte du département de Seine-et-Marne. (4) En ne tenant pas compte du département de Seine-et-Marne, 68 o/o. (Voir nos observations à la suite du tableau n° 1.)
ARDENNES	318.896	100	100	
MARNE	436.310	70	69	
MEURTHE-ET-MOSELLE	564.730	75	75	
MEUSE	277.955	62	64	
NORD	1.961.780	95	95	
OISE	411.028	33	28	
PAS-DE-CALAIS	1.068.155	50	50	
SEINE-ET-MARNE	363.561	6	»	
SOMME	520.161	60	54	
VOGGES	438.914	25	19	
TERRITOIRE DE BELFORT	101.386	30	»	
TOTAUX	6.988.102	65 (4)	70 (8)	

TABLEAU N° 6

Situation à la date du 1^{er} juillet 1920.

DÉPARTEMENTS	POPULATION DE LA ZONE DÉVASTÉE				OBSERVATIONS
	En 1914	Au 1 ^{er} novembre 1918	Au 1 ^{er} novembre 1919	Population actuelle	
1	2	3	4	5	6
AISNE	530.226	240.000	281.000	290.000	
ARDENNES	318.896	144.000	294.000	204.104	
MARNE	300.000	77.000	139.000	232.000	
MEURTHE-ET-MOSELLE	424.000	132.000	377.000	314.902	
MEUSE	180.000	45.000	108.000	77.904	
NORD	1.862.000	1.104.000	1.614.000	1.843.265	
OISE	112.398	16.000	89.000	88.917	
PAS-DE-CALAIS	581.000	121.000	256.700	344.851	
SOMME (1)	281.000	1.000	75.000	108.643	
VOSGES	82.000	64.000	70.600	67.159	
TOTAUX	4.671.520 (2)	1.944.000	3.304.300	3.571.745	

(1) Non compris la population de la ville d'Amiens.
(2) Chiffre correspondant à la colonne 4 du tableau précédent n° 5.

3° HABITATIONS

En 1918, nous avons évalué dans la *zone envahie* 1.100.000 maisons (non compris les immeubles appartenant aux communes, aux départements et à l'État). D'après le recensement opéré par les soins du ministère des Régions libérées, le nombre d'immeubles existant en 1914 dans la *zone dévastée* était (tout compris) de 1.204.882, savoir :

TABLEAU N° 7

DÉPARTEMENTS	NOMBRE de maisons en 1914 dans la zone dévastée	NOMBRE de maisons totalement détruites	NOMBRE de maisons à réparer	NOMBRE de maisons réparties au 1 ^{er} juillet 1920
1	2	3	4	5
NORD	421.172	50.010	101.292	60.000
PAS-DE-CALAIS	174.604	66.253	105.969	18.354
SOMME	94.175	40.300	18.700	8.653
OISE	54.380	9.514	12.758	10.025
AISNE	144.628	50.888	48.946	41.000
ARDENNES	76.884	14.000	21.000	28.993
MARNE	83.309	25.986	15.588	16.344
MEUSE	53.356	23.830	15.104	8.621
MEURTHE-ET-MOSELLE	79.299	10.953	19.898	7.542
VOSGES	23.075	1.999	3.500	2.938
TOTAUX	1.204.882	293.783 (1)	362.755 (2)	202.470

(1) Dont environ 5.050 églises, écoles, etc.
(2) Dont environ 6.050 églises, écoles, etc.

TABLEAU N° 8

DÉPARTEMENTS	NOMBRE D'HABITANTS LOGÉS AU 1 ^{er} JUILLET 1920				
	Dans les maisons réparées	Dans les baraquements en bois	Dans les maisons provisoires en bois	Dans les maisons provisoires en matériaux durs	TOTAL
	2	3	4	5	6
NORD	170 000	13 800	20.900	5.500	210.200
PAS-DE-CALAIS	65.436	28.233	23.100	21.722	138.401
SOMME	32.676	24.729	26.297	7.808	91.510
OISE	27.681	(1)	6.828	4.000	38.509
AISNE	93.000	8.000	18.000	12.850	136.850
ARDENNES	107.791	5.145	11.315	1.856	126.107
MARNE	78.168	21.033	11.522	4.549	115.272
MEUSE	31.464	5.311	10.427	1.992	49.014
MEURTHE-ET-MOSELLE	26 900	19.500	15 100	21.300	82.800
VOSGES	7 000	1.000	900	200	9.100
TOTAUX	645 116 (5)	126.771 (2)	144.189 (3)	81.777 (4)	997.763

(1) Les baraquements en bois sont occupés par les ouvriers et ateliers des services de reconstitution de l'Oise.
 (2) 33.454 baraquements.
 (3) 39.445 maisons provisoires en bois.
 (4) 20.645 maisons provisoires en matériaux durs.
 (5) 202.470 maisons réparées ou reconstruites.

*
* *

De l'ensemble des documents examinés, il résulte que l'étendue de la zone dite dévastée serait de 3.800.000 hectares, tandis que dans nos précédentes évaluations, nous ne comptons que pour 3.600.000 hectares la zone occupée par l'ennemi, soit un dix-huitième à ajouter.

Or, si l'on fait entrer en ligne de compte la valeur des zones à déduire du territoire envahi et celles à ajouter pour constituer la zone dévastée (1), il en résulte que l'on peut compter sur un quinzième en sus de nos évaluations précédentes.

Notre évaluation de valeur vénale (1914) qui s'élevait à 14 milliards 375 millions, doit donc être portée à 16 milliards. pour constituer l'évaluation de la zone dévastée.

Et, comme conséquence, la valeur intrinsèque (1914) à $\frac{22.500 \times 16}{15}$, soit 24 milliards.

Quant à la valeur intrinsèque actuelle, elle doit être calculée avec les coefficients :

- 1,50 pour la propriété non bâtie,
- 5,15 pour la propriété bâtie,
- 6 » pour le matériel immeuble par destination.

(1) Normalement il faudrait y ajouter les dégâts sis en dehors de la zone proprement dite, notamment en Seine-et-Marne.

soit (1) :

Propriétés non bâties (2)	$\frac{(6.000 \text{ millions} \times 19)}{18}$	1,50 =	9.500 millions.
Propriétés bâties	$\frac{(15 \text{ milliards} \times 16)}{15}$	5,15 =	82.500 —
Matériel industriel : immeuble par destination	$\frac{(1.450 \times 16)}{15}$	6 =	9.500 —
soit, s'il était nécessaire de rétablir dans toute cette zone les immeubles appartenant aux particuliers, une valeur de				<u>101.500 millions.</u>

non compris la fraction afférente à la vétusté des propriétés bâties, car, dans les évaluations ci-dessus, on tient compte de la valeur des bâtiments tels qu'ils existaient et la reconstruction intégrale d'un immeuble entraînera forcément une augmentation de dépense qui, en moyenne, peut être évaluée à 30% de la valeur totale de reconstruction; notre chiffre ci-dessus de 82.500

se trouverait donc porté à $\frac{82.500 \times 10}{7} = 118$ milliards, soit au total 137 milliards.

* * *

D'après les documents des contributions directes (1911), la valeur vénale moyenne de la propriété bâtie, par tête d'habitant (pour les douze départements envisagés dans nos études précédentes (3), s'élevait à :

$$\frac{9.290.900.000^t}{6.988.102 \text{ habitants}}, \text{ soit } 1.329 \text{ francs par tête d'habitant.}$$

et par maison :

$$\frac{9.290.900.000^t}{1.697.269}, \text{ soit } 5.475 \text{ francs (y compris bâtiments ruraux) (4).}$$

et par usine :

$$\frac{1.599.700.000^t}{24.978}, \text{ soit } 64.000 \text{ francs (non compris le matériel).}$$

* * *

En ce qui concerne les usines, il y a lieu de remarquer que l'Office de reconstitution industrielle n'a recensé que 4.190 établissements industriels sinistrés (employant au moins 20 personnes), tandis que, sous la dénomination « usines » le service des Contributions directes envisageait également la petite industrie.

Ces 4.190 établissements employaient 768.678 ouvriers en 1914.

Au 1^{er} septembre 1920, 3.210 établissements avaient repris leur exploitation, soit une proportion de 76,6% avec un personnel représentant 43,8 du nombre d'ouvriers employés en 1914.

(1) Voir notre précédente communication du 18 juin 1919.

(2) C'est-à-dire propriété rurale, la valeur du sol des propriétés bâties étant rattachée à cette dénomination.

(3) Voir notre communication du 18 juin 1919.

(4) Il faut tenir compte que l'Administration des Contributions directes ne donne une évaluation qu'à la partie habitation.

Au point de vue des exploitations agricoles, les départements constituant la zone dévastée se répartissaient comme suit :

TABLEAU N° 9

DÉPARTEMENTS	NOMBRE total des exploitations agricoles (1)	NOMBRE d'exploitations de moins d'un hectare	NOMBRE d'exploitations de 1 à 10 hectares	NOMBRE d'exploitations de 10 à 40 hectares	NOMBRE d'exploitations de plus de 40 hectares
1	2	3	4	5	6
AISNE	66.145	30.906	25.348	6.882	3.009
ARDENNES	48.412	21.694	18.779	6.326	1.613
MARNE	62.766	25.918	23.956	9.909	2.983
MEUSE	59.016	28.386	26.612	7.911	1.107
MEURTHE-ET-MOSELLE	63.077	31.139	25.533	4.800	1.605
NORD	86.463	42.592	31.004	8.701	1.166
OISE	52.762	26.293	17.849	6.538	2.083
PAS-DE-CALAIS	86.265	39.002	35.913	9.370	1.980
SOMME	69.674	27.161	30.198	10.652	1.688
VOSGES	74.771	33.131	35.220	5.897	523
TOTAUX	669.351	301.222	273.411	76.986	17.732

(1) D'après les documents de 1892 (Voir notre étude : *La Propriété*, Berger-Levrault, éditeurs)

ce qui, en tenant compte des fractions de chaque département comprises dans la zone dévastée, représenterait environ 400.000 exploitations agricoles (y compris les exploitations de moins d'un hectare).

* * *

Dans une prochaine étude, nous utiliserons de nouveau ces matériaux pour établir la valeur approximative du chiffre des dommages immobiliers résultant du fait de guerre.

E. MICHEL.