JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

Dette hypothécaire

Journal de la société statistique de Paris, tome 74 (1933), p. 327-336

<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1933__74__327_0>

© Société de statistique de Paris, 1933, 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

DETTE HYPOTHÉCAIRE

En 1914, la dette hypothécaire pouvait être fixée à 15 milliards (1) pour une valeur immobilière globale de 144,5 milliards (fortune privée y compris les immeubles susceptibles de revenus appartenant à des collectivités administratives), soit : 10,30 %.

Pour comparer la situation de 1914 à celle de 1933, il y a lieu de tenir compte que, par suite du retour à la France des trois départements d'Alsace-Lorraine, la valeur immobilière de 1914 doit être augmentée d'environ 5.500 millions, ce qui correspond à 150 milliards (valeur 1914) pour le territoire actuel.

Fin 1929, nous avions procédé à une nouvelle évaluation de la fortune immobilière française et nous avions conclu à une valeur approximative de 560 milliards (2).

Malgré les améliorations et les nouvelles constructions faites depuis cette époque, nous croyons qu'actuellement la valeur immobilière est inférieure à 500 milliards et le chiffre de 475 milliards nous paraît pouvoir se rapprocher de la réalité.

---

(1) *La dette hypothécaire et le Crédit Foncier de France*, par E. MICHEL, Berger-Levrault, éditeurs.

(2) *La situation immobilière de la France*, par E. MICHEL. 1929, Berger-Levrault, éditeurs.

Quant au montant de la *dette hypothécaire*, les statistiques fiscales ne permettent plus de déductions aussi précises qu'avant guerre et il est nécessaire, pour avoir une *approximation*, de procéder à une analyse des quelques données résultant du dépouillement des successions et des valeurs correspondantes aux droits d'enregistrement perçus sur les inscriptions et obligations hypothécaires. Mais il y a lieu de tenir compte que par suite des compressions budgétaires, l'Administration de l'Enregistrement ayant été forcée de supprimer, ou tout au moins de raréfier ses statistiques annuelles, il en résulte de grosses difficultés d'appréciation, car il est presque impossible de faire des recoupements et des comparaisons.

Pour ce travail, nous présenterons :

a) Les éléments statistiques résultant des successions :
Tableau nº 1. — Nombre et montant des successions.
Tableau nº 2. — Successions et donations.
Tableau nº 3. — Valeurs immobilières comprises dans les successions.
Tableau nº 4. — Passif successoral.
b) Les données statistiques résultant des droits d'enregistrement perçus annuellement sur les opérations hypothécaires :
Tableau nº 5. — Nombre et montant des inscriptions.
Tableau nº 6. — Nombre et montant des obligations hypothécaires.
c) Deux tableaux statistiques concernant les opérations hypothécaires du Crédit Foncier de France :
Tableau nº 7. — Prêts réalisés annuellement et amortissements du capital.
Tableau nº 8. — Proportion des réalisations par rapport aux demandes de prêt.

TABLEAU I. — *Successions.*

ANNÉES	NOMBRE de décès (2)	MUTATIONS par décès	NOMBRE de successions déclarées	VALEURS totales énoncées (1)	ACTIF BRUT déclaré (1)	ACTIF NET taxé (1)	PASSIF GLOBAL déclaré (en francs)
1911	821.785	408.342	371.851	—	6.140	5.762	430.625.601
1912	766.827	387.328	370.594	—	5.943	5.577	424.190.643
1913	777.938	392.643	372.582	—	5.907	5.532	431.064.273
1921 (3)	856.216	467.678	—	—	5.486	—	—
1922	828.829	505.844	—	—	6.172	—	—
1923	763.148	516.767	—	—	7.404	—	—
1924	768.011	520.037	—	—	9.689	—	—
1925	776.519	480.140	390.821	—	10.398	9.801	651.245.156
1926	792.489	499.622	403.990	—	11.664	11.058	664.282.582
1927	781.212	477.230	385.364	—	12.748	12.142	667.029.448
1928	786.752	466.625	363.270	18.389	14.196	13.478	813.819.221
1929	846.940	499.425	392.772	—	16.607	15.894	768.741.432
1930	771.583	472.865	360.499	—	16.664	15.979	735.408.826
1931	795.176	495.896	377.315	—	16.825	15.969	921.379.411

(1) Valeurs en millions.
(2) Du 1er octobre au 30 septembre.
(3) De 1914 à 1926, il a été déclaré 247.214 successions pour ascendants, descendants et conjoints de militaires décédés au cours de la guerre, pour un actif de 1.771 millions qui s'ajoute aux chiffres ci-dessus.

TABLEAU II. — *Successions et donations.*
(Valeurs en millions.)

ANNÉES	SUCCESSIONS (actif net)	DONATIONS	TOTAL
1911	5.762	1.093	6.835
1912	5.577	1.062	6.639
1913	5.531	1.106	6.637
1921	—	2.065	—
1922	—	1.997	—
1923	—	—	—
1924	—	—	—
1925	9.801	—	—
1926	11.058	—	—
1927	12.142	2.794	14.936
1928	13.478	3.148	16.626
1929	15.894	—	—
1930	15.979	—	—
1931	15.969	—	—

TABLEAU III. — *Valeurs immobilières comprises dans les successions.*
(En millions.)

ANNÉES	VALEURS TOTALES énoncées	VALEURS immobilières énoncées	ACTIF BRUT total	VALEURS immobilières proportionnelles	PASSIF global
1906	7.053	3.196	5.645	2.560	545
1908	7.425	3.336	5.879	2.650	640
1928	18.389	7.262	14.196	5.606	814

TABLEAU IV. — *Passif successoral.*

ANNÉES	ACTIF BRUT des successions (en millions)	PASSIF GLOBAL (en francs)	PROPORTION % C. 3 × 100 / C. 2	PASSIF hypothécaire (en francs)	PROPORTION % C. 5 × 100 / C. 3
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6
Moyennes des années 1902-1903-1904 . .	5.790	454.766.759	7,85%	325.597.949	71,62%
1905-1907-1909-1913.	5.907	431.064.273	7,29%	303.684.355	70,45%
1921	5.486	—	—	—	—
1922	6.172	—	—	—	—
1923	7.404	—	—	—	—
1924	9.689	—	—	—	—
1925	10.398	651.245.156	6,26%	322.377.411	49,50%
1926	11.664	664.282.582	5,69%	—	—
1927	12.748	667.029.448	5,23%	—	—
1928	14.196	813.819.221	5,73%	—	—
1929	16.607	768.741.432	4,62%	—	—
1930	16.664	735.408.826	4,41%	—	—
1931	16.825	921.379.411	5,47%	336.000.000 (1)	36,46%

(1) Chiffre provisoire.

TABLEAU V. — *Les droits d'inscription ont été perçus.*

ANNÉES	INSCRIPTIONS	
	Nombre	Montant
En 1911. . . . sur .	—	1.850.622.880
— 1912. . . . — .	677.753 insc.	1.929.658.160
— 1913. . . . — .	661.279 —	1.993.278.224
En 1921. . . . sur .	554.709 —	2.413.514.845
— 1922. . . . — .	467.327 —	2.665.714.855
— 1923. . . . — .	719.760 —	2.779.020.007
— 1924. . . . — .	715.683 —	2.956.928.017
— 1925. . . . — .	685.075 —	3.143.052.333
— 1926. . . . — .	610.522 —	3.392.311.318
— 1927. . . . — .	837.794 —	3.833.750.725
— 1928. . . . — .	553.631 —	4.310.475.500
— 1929. . . . — .	577.622 —	5.850.488.169
— 1930. . . . — .	646.600 —	9.443.198.858
— 1931. . . . — .	680.869 —	9.680.421.252

TABLEAU VI. — *Obligations avec garantie hypothécaire.*

ANNÉES	TOUTES OBLIGATIONS hypothécaires Sommes	CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES seulement	
		Nombre	Sommes
1912	—	199.548	1.075.733.154
1913	—	200.298	1.119.098.163
1921	—	133.284	1.543.624.342
1922	—	136.982	1.668.867.766
1923	—	140.519	1.995.050.947
1924	4.279.570.000	151.271	2.446.115.350
1925	5.151.595.000	158.281	2.851.935.920
1926	5.445.630.000	158.770	3.040.252.223
1927	6.533.063.000	157.319	3.370.577.538
1928	—	155.692	3.819.575.317
1929	—	178.510	5.185.641.038
1930	—	par évaluation	7.500.000.000
1931	—	par évaluation	7.700.000.000

TABLEAU VII. — *Tableau comparatif des nouveaux prêts réalisés et du capital amorti chaque année.*
Crédit Foncier de France

ANNÉES	MONTANT des prêts réalises	CAPITAL REMBOURSÉ par anticipation	CAPITAL REMBOURSÉ par l'effet de l'amortissement
1909	119.631.975,18	75.334.376,62	26.740.768,12
1910	142.911.556,79	77.361.087 »	27.520.611,87
1911	186.905.998,73	75.049.757,01	27.919.906,41
1912	235.291.808,80	75.137.808,87	29.290.041,06
1913	295.520.856,22	59.771.517,84	31.029.539,48
1925	192.060.049,57	69.103.860,01	45.026,259,31
1926	109.367.891,11	94.876.491,57	48.215.844,06
1927	214.773.710,68	64.947.581,34	50.474.514,93
1928	271.001.291,08	92.844.595,72	55.948.755,74
1929	426.635.600,12	109.115.957,35	66.629.724,33
1930	758.423.338,30	134.309.711,18	79.161.560,48
1931	1.272.762.746,61	136.718.661,53	105.640.940,40

TABLEAU VIII. — *Proportion des réalisations par rapport aux demandes de prêts.*

ANNÉES	NOMBRE		PROPORTION	SOMMES		PROPORTION
	de demandes	de réalisations	%	Prêts demandés	Prêts réalisés	%
1909	6.785	4.294	63,3	198.127.030	119.631.975,18	60,3
1910	7.371	6.595	89,5	219.725.990	142.911.556,79	65
1911	9.630	7.374	76,5	289.710.965	186.905.998,73	64,5
1912	11.834	8.208	69,4	394.246.419	235.291.808,80	59,6
1913	12.914	9.505	73,6	451.239.558	295,520.856,22	65,5
1925	6.093	5.416	88,8	167.502.200	192.060.049,57	114,6
1926	3.721	3.252	87,4	232.127.605	109.367.891,11	47,1
1927	5.263	3.904	74,1	376.172.600	214.773.710,68	57,1
1928	6 207	4.334	69,8	568.980.000	271.001.291,08	47,6
1929	7.351	5.381	73,2	735.291.500	426.635.600,12	57,8
1930	9.277	7.227	77,9	1.261.345.100	758.423.338,30	60,1
1931	12.961	10.043	77,4	2.016.757.500	1.272.762.746,61	63,1

Dans notre étude *Les habitants* (p. 465) (1), parue en 1910, nous avions adopté, d'après le dépouillement des statistiques démographiques, pour le taux de capitalisation de l'annuité successorale et des donations, le coefficient 37. (Différents auteurs ont indiqué de 32 à 40, mais nous croyons devoir maintenir notre coefficient 37.)

Sur cette base, étant donné qu'avant guerre les annuités successorales comprenaient 83,6 % de valeurs provenant des successions et 16,4 % de valeurs provenant des donations, nous avions adopté le coefficient 45 pour le calcul des données résultant uniquement du dépouillement des valeurs énoncées et taxées dans les successions (2).

L'annuité successorale étant actuellement (1931) de 15.969 millions, auxquels il y a lieu d'ajouter les donations qui, d'après les données de 1927 et 1928, peuvent maintenant être évaluées au moins au quart des successions, nous obtenons approximativement un total de 20 milliards, correspondant ainsi à une fortune privée de $20 \times 37 = 740$ milliards. Mais la fraude successorale, avant guerre, évaluée au cinquième, soit le quart du montant des déclarations annuelles, actuellement en dépasse le tiers, en raison de l'accroissement des valeurs mobilières et surtout des titres au porteur. La fortune privée globale s'élèverait donc approximativement à : $\frac{740 \times 3}{2}$, soit 1.100 milliards, chiffre dans lequel nous évaluons la fortune immobilière à 475 milliards.

Il est évident que ces chiffres ne présentent plus autant de précision que les données d'avant guerre, par suite de la dévaluation monétaire (résultant des déplorables méthodes financières pratiquées après guerre ayant eu comme corollaire l'inflation budgétaire, monétaire et des crédits) et de la regrettable stabilisation de 1928 au coefficient 5 (tandis que toutes les données techniques et les évaluations étrangères sur le change indiquaient au maximum le coefficient 3). Il y a donc lieu d'être très réservé dans les déductions que l'on peut faire

(1) Berger-Levrault, éditeurs.
(2) Voir, page 9 : « La dette hypothécaire en France ».

des statistiques fiscales jusqu'au jour où quelques années de stabilité monétaire et budgétaire permettront de reprendre ces études économiques sur de meilleures bases.

Nous n'avons donc pas la prétention de donner des chiffres absolus, mais plutôt des indices permettant une appréciation d'ordre de grandeur sur cette question.

Si nous nous reportons au tableau n° 3, nous constatons qu'en 1928 l'annuité nette successorale immobilière est de 5.606 millions contre 2.600 avant guerre, soit le coefficient 2,15; or, il est certain que vers 1928, le coefficient moyen : $\frac{\text{valeur vénale 1928 (immobilière)}}{\text{valeur vénale immobilière 1914}}$ était au moins de 3 (variant de 2 dans certains départements à 5 et 6 dans d'autres). En 1929-1930, ce coefficient moyen s'est élevé à plus de 3 et a atteint près de 3,5; mais actuellement, nous croyons qu'il se rapproche de nouveau du chiffre 3, car, de tous côtés, on onstate une baisse de la valeur vénale immobilière consécutive à la crise économique que nous traversons.

Le tableau IV est encore plus déconcertant, car il indique que le passif hypothécaire déclaré dans les successions serait actuellement à peu près égal à celui d'avant guerre. Or, il est évident que, s'il n'a pas suivi le coefficient de dévaluation monétaire, puisque après guerre, il y a eu de nombreux remboursements de créances, il est actuellement bien supérieur en francs-papier au chiffre francs-or d'avant guerre. (Pour s'en rendre compte, il suffit de voir les tableaux V et VI.) Il faut donc en conclure que les valeurs successorales ne représentent plus une annuité stable moyenne et il est permis de croire que depuis une dizaine d'années, les personnes âgées liquident leur avoir immobilier, avec les créances afférentes, avant leur décès, soit par suite de donations, soit par suite de partages anticipés, soit peut-être par des réalisations leur permettant ainsi, par d'autres placements, de s'assurer de plus larges et plus sûrs revenus pour leurs dernières années.

Il faut également noter que la progression de la dette hypothécaire est relativement récente et date de la dernière période quinquennale. Or, il y a lieu de supposer que les personnes âgées ou malades décédées au cours de cette période n'étaient pas du nombre des récents prêteurs, ce qui peut, en partie, expliquer le dernier chiffre du tableau IV.

Nous ajouterons à ces observations qu'il faut également tenir compte depuis dix ans de l'accroissement des biens de mainmorte par suite des créations de nombreuses sociétés immobilières qui échappent aux déclarations de successions.

Un fait qui corrobore les observations précédentes est également à retenir : c'est que le passif global déclaré qui comprend le passif hypothécaire, le passif commercial et le passif chirographaire, suit une progression ascendante assez prononcée, mais néanmoins nettement inférieure à celle que l'on constate dans les obligations hypothécaires (tableau VI).

Sous le bénéfice de ces réserves et bien que les données résultant des droits d'enregistrement ne soient plus absolument comparables à celles d'avant guerre, nous allons néanmoins tenter une évaluation de la dette hypothécaire suivant trois méthodes :

A) Par un recoupement provenant uniquement du dépouillement direct d'une période décennale des droits perçus sur les obligations hypothécaires.

B) En supposant les dettes hypothécaires, autres que les prêts du Crédit Foncier, remboursables en cinq ans (moyenne d'avant guerre).

C) En les supposant remboursables en trois ans et demi.

A

Les obligations hypothécaires souscrites pendant la dernière période décennale paraissent être un des premiers éléments d'appréciation. Malheureusement, les comptes provisoires du ministère des Finances n'étant établis que jusqu'à fin 1929 (1), nous sommes obligés, pour les années 1930 et 1931, de procéder par évaluation comparativement aux données résultant des inscriptions. En 1927, 1928 et 1929, le pourcentage entre les créances et les inscriptions hypothécaires, variant de 87 à 88 % (tandis qu'avant guerre, il était de 55 %), nous avons adopté pour notre évaluation 80 %, soit, pour 1930, $\frac{9.443 \times 80}{100}$ et pour 1931 $\frac{9.680 \times 80}{100}$, c'est-à-dire 7.500 millions et 7.700 millions (Voir tableaux V et VI).

Nous avons donc (tableau VI) :

En **1922**	1.668.867.766	En **1927**	3.370.577.538
En **1923**	1.995.050.947	En **1928**	3.819.575.317
En **1924**	2.446.115.350	En **1929**	5.185.641.038
En **1925**	2.851.935.920	En **1930**	7.500.000.000
En **1926**	3.040.252.223	En **1931**	7.700.000.000
formant un total de			39.578.016.100
auquel il y a lieu d'ajouter le solde des prêts du Crédit Foncier de France au 31 décembre 1921			2.685.492.295
Soit un total général de			42.263.508.395

A ce total, il faudrait également ajouter le solde des prêts faits par les particuliers dans la période antérieure à 1922, mais, par contre, déduire les remboursements et amortissements effectués pendant la période décennale 1922-1931. En outre, il conviendrait de tenir compte que les obligations des dernières années de cette période comprennent des renouvellements d'obligations des premières années. Tout compte fait, on peut en conclure que le chiffre réel de la dette hypothécaire au 31 décembre 1931, doit être inférieur à cette donnée de 42,263 millions.

B

Avant guerre, pour l'évaluation de la dette hypothécaire, nous avions adopté, pour les prêts faits en dehors du Crédit Foncier, une durée moyenne de cinq ans.

Sur cette même base, nous aurions actuellement :

(1) Les comptes définitifs ne sont encore arrêtés que jusqu'en 1924.

Obligations hypothécaires (tableau VI).

En **1922**	1.668.867.766
En **1923**	1.995.050.947
En **1924**	2.446.115.350
En **1925**	2.851.935.920
En **1926**	3.040.252.223
	12.002.222.206
A déduire :	
Prêts du Crédit Foncier réalisés pendant cette période quinquennale .	789.708.287
Soit	11.212.513.919

Inscriptions hypothécaires (tableau V).

En **1927**	3.833.750.725
En **1928**	4.310.475.500
En **1929**	5.850.488.169
En **1930**	9.443.198.858
En **1931**	9.680.421.252
	33.118.334.504
A déduire :	
Prêts du Crédit Foncier réalisés pendant cette même période . . .	2.943.596.685
	30.174.737.819

Et en récapitulant	11.212.513.919
	30.174.737.819
Plus : solde des prêts du Crédit Foncier à la date du 31 décembre 1931	4.917.021.324
Soit, au total	46.304.273.062

Cette évaluation est certainement très exagérée car pendant toute cette période, le prêt à court terme a été beaucoup plus pratiqué qu'il ne l'était avant guerre.

Ces deux calculs permettent donc, en tenant compte des prêts à long et moyen terme pratiqués depuis la guerre par le Crédit National, le Crédit Agricole, les Compagnies d'assurances, les Assurances Sociales et le Crédit Immobilier et qui se trouvent compris dans ces données, de conclure que la dette hypothécaire globale était, au 31 décembre 1931, inférieure à 40 milliards.

C

Avant guerre, la proportion des obligations par rapport aux inscriptions était de $\frac{\text{Obl.} \times 100}{\text{Inscr.}} = 55\ \%$. En 1921, cette proportion s'élève à 64 %; 62 % en 1922, 71 % en 1923, 82 % en 1924, 90 % en 1925, 89 % en 1926, 87 % en 1927, 88 % en 1928 et 1929.

Depuis sept ans, les renouvellements sont donc inférieurs à 15 % du montant total des inscriptions. Cette proportion paraît normale, car, en raison des modifications continuelles du taux de l'intérêt, les contrats de prêt ont été faits pour de très courtes durées; prêteurs et emprunteurs ne voulant pas s'engager pour de trop longs délais.

En dix ans (1922-1931), le montant total des inscriptions s'est élevé à 48.055.371.034

tandis que les créances hypothécaires souscrites pendant cette même période n'ont atteint que 39.578.016.100

Dans ces deux données se trouvent comprises les opérations de prêts du Crédit Foncier (3.733.304.974 fr.) et les opérations à long et moyen terme des autres caisses susvisées.

Si l'on tient compte de ces derniers éléments et du fait que pour les sept premières années de cette période décennale, les créances hypothécaires ne s'élèvent qu'à 23.081.252.755 francs, on peut en déduire que la moyenne annuelle des prêts entre particuliers est inférieure à 3.000 millions et, comme conséquence, que les renouvellements constatés dans toute la période décennale 8.477.354.934

représentent environ trois années de la première fraction de cette période décennale, ce qui donne comme base réelle de la dette hypothécaire un chiffre inférieur aux sept dixièmes du montant total des inscriptions de ladite période (la durée maximum des inscriptions en dehors de celles du Crédit Foncier étant de dix ans), ou en divisant cette période en deux fractions comme ci-dessus (calcul B) : trois années et demie.

Nous avons donc :

Obligations hypothécaires (tableau VI).

En **1925**	2.851.935.920	
En **1926**	3.040.252.223	
En **1927**	3.370.577.538	
En **1928** (1/2)	1.909.787.659	
Total	11.172.553.340	
A déduire :		
Prêts du Crédit Foncier réalisés pendant cette période .	651.702.297	
Soit	10.520.851.043	10.520.851.043

Inscriptions hypothécaires (tableau V).

En **1928** (1/2)	2.155.237.750	
En **1929**	5.850.488.169	
En **1930**	9.443.198.858	
En **1931**	9.680.421.252	
Total	27.129.346.029	
A déduire :		
Prêts du Crédit Foncier réalisés pendant cette période.	2.593.322.330	
Soit	24.536.023.699	24.536.023.699
Premier total		35.056.874.742
auquel il y a lieu d'ajouter le solde des prêts du Crédit Foncier à la date du 31 décembre 1931		4.917.021.324
Soit un total général de		39.973.896.066

chiffre qui paraît être le maximum de la dette hypothécaire à cette époque.

En tenant compte qu'en 1932 le Crédit Foncier de France a réalisé pour 1.218.102.402 francs de prêts fonciers et que le montant annuel des créances hypothécaires de toute nature suit, depuis six ans, une progression ascendante très accentuée, nous pouvons conclure que fin 1932 la dette hypothécaire était d'un ordre de grandeur de 40 à 45 milliards.

Avant guerre, ainsi que nous l'avons indiqué ci-dessus, la dette hypothécaire s'élevait à environ 15 milliards pour une valeur immobilière (fortune privée) d'environ 145 milliards (soit 10,30 %).

Actuellement, si nous l'évaluons à 43 milliards, et la valeur vénale immobilière à 475 milliards, la proportion est seulement de 9,05 %.

Vers 1910-1913, les prêts du Crédit Foncier représentaient environ le septième de la dette hypothécaire globale.

Au 31 décembre 1914, le solde de ces prêts atteignait 2.671.148.347 francs, soit environ le sixième.

Actuellement, au 31 décembre 1932, ce solde s'élève à 6.009.420.052 francs, soit une proportion de (en millions) : $\frac{6.000}{43.000}$, légèrement inférieure à celle d'avant guerre.

E. Michel.