

E. MICHEL

La reconstitution des régions libérées et les dommages de guerre (au point de vue immobilier)

Journal de la société statistique de Paris, tome 62 (1921), p. 324-341

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1921__62__324_0

© Société de statistique de Paris, 1921, 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 RECONSTITUTION
DES
RÉGIONS LIBÉRÉES
ET LES DOMMAGES DE GUERRE

(AU POINT DE VUE IMMOBILIER)

CONTRIBUTION A L'ÉTUDE DES DOMMAGES DE GUERRE

(Suite)

J'ai l'honneur de vous présenter quelques données statistiques sur l'état actuel des travaux de reconstitution du territoire envahi et dévasté pendant la guerre 1914-1918, et une étude complémentaire à mes précédentes communications (1) sur la valeur immobilière de cette région (2).

1^o TERRITOIRE

D'après les derniers documents officiels, nous relevons que la superficie totale envahie ou bombardée par l'ennemi s'est élevée à 4.255.089 hectares, dont 3.800.000 constituaient la fraction du territoire français dite les « régions libérées ».

Sur ces 3.800.000 hectares, 3.337.000 seulement ont réellement subi une dévastation et c'est ce dernier chiffre qui paraît maintenant devoir être définitivement adopté comme superficie dudit territoire.

TABLEAU N° I

(1) Voir nos communications des 16 décembre 1914, 18 juin 1919, 20 octobre 1920, 15 décembre 1920, et le procès-verbal de la séance du 16 février 1921.

(2) Toutes les évaluations de ces études sont des valeurs d'avant-guerre exprimées en francs or.

TABLEAU I

Départements	Contenance totale	Territoire envahi ou bombardé	Territoire dit les « régions libérées »		Proportion de ce territoire par rapport à la contenance totale du département
			jusqu'au 1 ^{er} juin 1921	à partir du 1 ^{er} juin 1921	
NORD	572.176	485.500	500.000	407.294	71 %
PAS-DE-CALAIS	663.432	176.283	267.000	152.792	23
SOMME	616.329	322.930	400.000	367.000	59
OISE	585.506	300.700	170.000	153.440	26
AISNE	736.727	736.713	730.000	620.567	84
ARDENNES	525.108	523.586	525.000	523.516	99
MARNE	806.178	693.290	293.000	282.584	35
MEUSE	623.261	407.726	320.000	261.510	41
MEURTHE-ET-MOSELLE	523.298	346.350	475.000	430.000	82
VOSGES	586.384	102.584	120.000	138.297	23
BELFORT	»	171	»	»	»
SEINE-ET-MARNE	»	149.039	»	»	»
AUDE	»	10.000	»	»	»
AUTRES DÉPARTEMENTS	»	217	»	»	»
Totaux	6.238.399 hectares	4.255.089 hectares	3.800.000 hectares	3.337.000 hectares	53 %

Ces 3.337.000 hectares se répartissent comme suit :

a) *Au point de vue dévastation du sol.*

1.719.000 ne comportant qu'un simple nettoyage (zone bleue), soit.	51,5 %
1.502.000 où il y a lieu de faire des travaux importants (zone jaune), soit.	45
116.000 où la valeur de la remise en état dépasse la valeur vénale (zone rouge), soit.	3,5

b) *Au point de vue de la répartition du sol.*

Surfaces agricoles	D'après statistiques	
	préfecturales	du Génie rural
Labours	2.097.000	} 2.537.931 (1) (2)
Pâturages	406.000	
Bois, forêts	578.000	635.632
Étangs et marais	46.000	»
Étangs, fleuves, chemins, voies fer- rées, etc.	} 210.000	123.332
Sol afférent aux propriétés bâties		»
Totaux	3.337.000	3.335.892

(1) Ces 2.537.931 hectares se répartissent comme suit :

Zone rouge	} à exproprier	55.898
		à remettre en état
Zone jaune		1.297.300
Zone bleue		1.062.120

(2) Au 1^{er} novembre 1920 le service du Génie rural évaluait que sur les 2.537.931 hectares composant le territoire agricole proprement dit, il en avait été remis en état 2.165.807, soit 85 %.

c) *Au point de vue de la reconstitution du sol.*

On comptait :

Surfaces	Au 1 ^{er} juillet 1920		Au 1 ^{er} juillet 1921	
	(sur 3.800.000 hectares)		sur la superficie totale de 3.800.000 hectares	sur la superficie de la zone effectivement dévastée (3.337 000)
Débarrassées de projectiles	3.270.500	soit 86 %	3.402.000	soit 89 %
Débarrassées de projectiles, tranchées, fils de fer, etc.	3.054.000	soit 80 %	3.259.000	soit 86 %
			2.939.146	soit 87 %
			2.795.568	soit 83 %

En ce qui concerne les terres de *culture* proprement dites, dont la superficie totale (1914) comprise dans les 3.337.000 hectares s'élevait à 2.164.727 hectares (2.097.000 hectares en labours), on estimait que 1.900.209 hectares (1) étaient à reconstituer (69.170 en zone rouge et 1.831.039 en zones jaune et bleue).

Sur ce chiffre de 1.900.209, on comptait :

	Au 1 ^{er} juillet 1920	Au 1 ^{er} juin 1921
Terres nivelées	1.619.902	soit 85 %
Terres labourées	1.497.704	soit 63 %
	1.754.693	soit 92 %
	1.417.826	soit 75 %

2^o COMMUNES

Le nombre de communes occupées par l'ennemi s'est élevé à 3.524 (2), dont environ 1.343 ont été évacuées par la population.

En outre, 805 autres communes ont été évacuées en dehors de la zone occupée par l'ennemi.

La vie municipale fut suspendue dans 3.256 communes et, au 1^{er} juillet 1920, cette situation était demeurée stationnaire dans 160 d'entre elles; actuellement (1^{er} juin 1921), il ne reste plus que 40 communes où la vie municipale n'a pas encore repris.

* * *

Au point de vue des dommages causés à la propriété bâtie on relevait, au moment de l'armistice, que sur 4.828 communes envisagées il existait :

1.050 communes	complètement détruites	soit 21,8 %
1.235 —	où le coefficient de destruction était supérieur à 50 %	— 25,6
2.169 —	endommagées	— 44,9
<hr/>		
4.454 communes		
374 —	à peu près indemnes	— 7,7 %

(1) Au 20 août 1920 les statistiques préfectorales n'indiquaient que 1.757.577 hectares de terres cultivables susceptibles d'être remises en état (Voir notre communication du 20 octobre 1920).

(2) Les premières statistiques indiquaient 3.544 communes occupées par l'ennemi et 3.151 où la vie municipale avait été suspendue: ces chiffres, fournis par les préfetures, ont été depuis révisés par le ministère des Régions libérées.

NOTA. — Nos diverses communications, faites au fur et à mesure que les statistiques se précisent avec rapprochement des documents antérieurs, constitueront un ensemble d'études qui, dans l'avenir, permettra de faire un choix judicieux des éléments statistiques relatifs à l'étude des dommages de guerre.

TABLÉAU II
Dommages causés aux immeubles bâtis.
 (Détail suivant l'importance des communes.)

DÉPARTEMENTS (zone dévastée)	COMMUNES				
	Complètement détruites	Détruites à plus de 50 o/o	Endommagées	Indemnes	Nombre total
Communes de 0 à 1.000 habitants.					
NORD.	77	97	95	38	»
PAS-DE-CALAIS	116	37	35	44	»
SOMME	197	110	39	»	»
OISE	99	32	419	»	»
AISNE	139	346	252	18	»
ARDENNES	8	127	322	»	»
MARNE	42	96	305	174	»
MEUSE	176	102	115	»	»
MEURTHE-ET-MOSELLE	33	87	131	33	»
VOGUES	1	4	50	16	»
TOTAUX	888	1.028	1.768	333	4.002
Communes de 1.000 à 3.000 habitants.					
NORD.	54	68	91	20	»
PAS-DE-CALAIS	40	21	21	7	»
SOMME	14	12	5	»	»
OISE	3	1	30	»	»
AISNE	11	28	33	1	»
ARDENNES	»	4	29	»	»
MARNE	2	3	14	2	»
MEUSE	1	8	3	»	»
MEURTHE-ET-MOSELLE	1	4	17	7	»
VOGUES	»	»	14	1	»
TOTAUX	126	154	255	38	573
Communes de 3.000 à 5.000 habitants.					
NORD.	13	16	29	4	»
PAS-DE-CALAIS	4	2	10	1	»
SOMME	4	1	»	»	»
OISE	»	»	3	»	»
AISNE	»	1	2	»	»
ARDENNES	»	1	4	»	»
MARNE	»	4	8	»	»
MEUSE	»	1	»	»	»
MEURTHE-ET-MOSELLE	»	»	5	1	»
VOGUES	»	»	2	3	»
TOTAUX	21	26	63	9	119
Communes de 5.000 à 10.000 habitants.					
NORD.	4	6	30	»	»
PAS-DE-CALAIS	3	6	6	»	»
SOMME	»	»	»	»	»
OISE	1	»	2	»	»
AISNE	»	1	5	»	»
ARDENNES	»	1	5	»	»
MARNE	»	»	3	1	»
MEUSE	»	1	1	»	»
MEURTHE-ET-MOSELLE	»	»	4	1	»
VOGUES	»	»	1	1	»
TOTAUX	8	15	57	3	83
Communes au-dessus de 10.000 habitants.					
NORD.	4	4	17	»	»
PAS-DE-CALAIS	2	2	3	»	»
SOMME	»	»	1	»	»
OISE	»	1	1	»	»
AISNE	»	3	1	»	»
ARDENNES	»	»	2	»	»
MARNE	»	1	2	»	»
MEUSE	1	»	1	»	»
MEURTHE-ET-MOSELLE	»	1	2	1	»
VOGUES	»	»	1	»	»
TOTAUX	7	12	31	1	51
Total des communes par département.					
NORD.	152	191	262	62	667
PAS-DE-CALAIS	165	58	75	52	350
SOMME	215	123	43	»	381
OISE	103	34	455	»	592
AISNE	1.0	379	2.3	19	840
ARDENNES	8	133	362	»	503
MARNE	44	109	332	177	662
MEUSE	178	112	120	»	410
MEURTHE-ET-MOSELLE	34	22	159	43	238
VOGUES	1	4	68	21	94
TOTAUX	1.050	1.235	2.169	374	4.828

3° POPULATION

En 1914, la population totale de l'ensemble du territoire des régions libérées s'élevait à 4.690.183 habitants, représentant 1.278.723 familles (1).

A l'armistice, au 1^{er} novembre 1918, on n'en comptait plus que 2.189.456 (2), soit 46 % (environ 600.000 familles).

Au 1^{er} juin 1921, le nombre est de 4.165.253, représentant 1.168.970 familles, soit 88 % du chiffre total de population 1914 et 90 % du nombre de familles.

Sur le territoire des 4.454 communes où la propriété bâtie a été plus ou moins endommagée, il existait :

En 1914, une population totale de	4.463.196 habitants
Et en juin 1921.	3.588.943 —

soit 80 % du chiffre de 1914:

Sur le chiffre actuel de 4.165.253 ci-dessus, on compte 2.172.167 habitants logés dans les maisons réparées ou les abris provisoires, savoir :

Dans les maisons réparées ou reconstruites	(295.561)	1.573.080 habitants
Dans les baraquements en bois.	(22.520)	253.603 —
Dans les maisons semi-provisoires	(12.880)	82.717 —
Dans les maisons provisoires en bois.	(71.519)	159.214 —
Dans les maisons provisoires en matériaux durs dits matériaux de réemploi	(24.142)	103.553 —
Total égal.		<u>2.172.167 habitants</u>

4° PROPRIÉTÉ NON BATIE

Nous avons indiqué dans notre précédente communication (3) une valeur vénale totale de 6 milliards 500 millions de francs pour la superficie du territoire des régions libérées (fortune privée). Cette valeur se décompose comme suit :

TABLEAU III

a) *Territoire cultivable proprement dit :*

Départements	Contenance	Valeur vénale moyenne à l'hectare du territoire cultivable de l'ensemble du département
NORD.	416.500 ^{ha}	4.539 ^f
PAS-DE-CALAIS.	146.833	3.099
SOMME	229.019	1.924
OISE	137.200	1.615
AISNE.	584.270	1.773
ARDENNES.	357.626	1.106
MARNE	217.188	869
MEUSE	228.491	908
MEURTHE-ET-MOSELLE	201.400	1.147
VOSGES	19.017	1.028
AUTRES DÉPARTEMENTS.	387	2.000
Total en moyenne	<u>2.537.931^{ha}</u>	<u>2.003^f</u>
Soit.		5.087.000.000 ^f

(1) Nos précédentes évaluations (communications du 20 octobre et du 15^e décembre 1920) étaient basées sur 1.100.000 ménages.

(2) En ce qui concerne le chiffre de population, au moment de l'armistice, il y a lieu de tenir compte de diverses interprétations; le premier chiffre fourni par les administrations préfectorales faisait ressortir un total de 1.944.000, qui probablement ne s'appliquait qu'aux communes occupées par l'ennemi ou comprises dans la zone de feu à cette époque; celui ci-dessus de 2.189.456 s'applique à l'ensemble du territoire qui porte le nom de régions libérées.

(3) 15 décembre 1920.

desquels il y a lieu de déduire la valeur des biens appartenant aux collectivités, mais, par contre, d'augmenter d'une plus-value représentant la différence entre la valeur réelle et les évaluations très modérées adoptées par l'Administration des Contributions directes (Voir à ce sujet nos précédentes communications).

b) *Bois, forêts, étangs, etc.*

Departements	Contenance des bois et forêts	Contenance des étangs, fleuves, chemins, voies ferrées, etc.	Superficie du sol des propriétés bâties
NORD	42.300	15.550	11.150
PAS-DE-CALAIS	4.771	5.579	3.765
SOMME	14.747	6.514	3.141
OISE	37.600	6.920	1.720
AISNE	106.449	36.616	5.913
ARDENNES	139.982	16.978	9.000
MARNE	75.910	12.658	1.707
MEUSE	101.060	17.492	1.500
MEURTHE-ET-MOSELLE	89.200	3.660	890
VOSGES	23.613	1.365	211
Totaux	<u>635.632</u>	<u>123.332</u>	<u>38.997</u>
	<u>797.961</u>		

En ce qui concerne les bois et forêts, les valeurs vénales moyennes départementales varient de 609 francs l'hectare dans la Marne à 1.067 dans le Pas-de-Calais; elles atteignent même 1.752 dans les Vosges et 2.283 dans le Nord. La moyenne générale pour ces 635.632 hectares ressort à 927 francs l'hectare, donnant une valeur globale de 590.200.000 francs.

Mais dans ce chiffre sont compris les bois et forêts appartenant à l'État, aux départements et aux communes; nous basant sur l'enquête agricole 1892, nous réduisons donc cette valeur proportionnellement aux surfaces constatées dans chaque catégorie, soit une valeur d'environ 275 millions pour la fraction pouvant appartenir aux particuliers.

Les deux autres catégories ci-dessus entrent pour peu de valeur dans la fortune privée, qui seule fait l'objet des présentes études, et en évaluant à 5 milliards 700 millions l'ensemble de la valeur immobilière non bâtie (fortune privée) des 3.337.000 hectares composant le territoire dit des régions libérées, nous croyons adopter une évaluation très modérée (1) (valeur 1914).



La superficie des forêts et bois endommagés ou qui ont subi des coupes exceptionnelles du fait de guerre est évaluée ainsi qu'il suit par les services compétents :

(1) Voir au sujet des plus-values nos communications précédentes, notamment celle du 15 décembre 1920.

TABLEAU IV

Départements	Forêts domaniales	Forêts communales	Forêts appartenant aux particuliers
AISNE.	26.982	4.168	72.500
ARDENNES	22.392	37.675	79.715
MARNE.	2.696	5.479	57.735
MEURTHE-ET-MOSELLE.	22.847	37.650	28.703
MEUSE.	14.988	66.000	33.000
NORD	19.279	1.760	15.500
OISE.	22.479	433	14.688
VOSGES	21.671	15.200	7.998
PAS-DE-CALAIS	»	22	4.748
SOMME.	»	192	14.555
HAUT-RHIN.	»	1.500	300
Totaux	153.334	170.079	329.442

Nous n'entrerons pas actuellement dans le détail des dommages causés à cette catégorie d'immeubles, car seul un travail sur place permettra de déterminer exactement la valeur des coupes de taillis anticipées, la destruction complète dans certaines parties, les frais de replantation et la valeur du bois d'œuvre enlevé en sus de la coupe normale annuelle.

*
**

c) *Fractions de territoire formant la différence entre la superficie de 3.800.000 hectares précédemment adoptée comme territoire des régions libérées et le nouveau chiffre de 3.337.000 hectares.*

TABLEAU V

Départements	Ancienne zone	Nouvelle zone	Différence	Superficie d'après le génie rural (1)
NORD.	500.000	407.294	— 92.706	485.500
PAS-DE-CALAIS.	267.000	152.792	114.208	160.948
SOMME	400.000	367.000	33.000	253.421
OISE	170.000	153.440	16.560	183.440
AISNE.	730.000	620.567	109.433	738.248
ARDENNES.	525.000	523.516	1.484	523.586
MARNE	293.000	282.584	10.416	307.463
MEUSE	320.000	261.510	58.490	343.543
MEURTHE-ET-MOSELLE	475.000	430.000	45.000	295.150
VOSGES (2)	120.000	138.000	+ 18.297	44.206
Totaux	3.800.000	3.337.000	— 463.000	3.335.505

Soit une valeur globale d'environ 850 à 875 millions, de laquelle il y a lieu de déduire les immeubles appartenant à l'État et aux autres collectivités administratives, ce qui réduit approximativement ce chiffre à 800 millions (pour la fortune privée proprement dite), somme qui avec les paragraphes a et b constituait le chiffre global de 6 milliards 500 millions indiqué dans nos précédentes communications.

(1) Surfaces occupées et bombardées par l'ennemi (Enquête du génie rural).

(2) Cette différence en plus indique nettement combien les premiers travaux statistiques fournis par les administrations préfectorales laissaient à désirer.

*
**

Sur les 2.537.931 hectares de surfaces agricoles endommagées, il y avait au 1^{er} novembre 1920 une superficie totale de 2.165.807 hectares remise en état, soit 85 %, et actuellement on estime que le pourcentage dépasse 90 % (la zone rouge est même déjà partiellement en voie de reconstitution).

Le coût de cette remise en état (valeur 1914) s'est élevé pour les travaux effectués jusqu'au 1^{er} novembre 1920 à 414 francs l'hectare.

*
**

Outre ces premiers travaux, c'est-à-dire le nivellement proprement dit, il faut tenir compte, pour la remise en état de productivité et d'exploitation des terres ayant subi des dommages directs de guerre, d'une première façon culturale comprenant au moins pour la reconstitution physique trois ou quatre labours, hersages, etc., et même, en certains cas, d'un défonçage; en outre, d'une fumure exceptionnelle avec apport non seulement de fumier, mais d'engrais chimiques permettant la reconstitution du sol en éléments fertilisants.

Les évaluations types concernant ces divers travaux ont fait l'objet d'une circulaire très précise et bien détaillée du ministère des Régions libérées (n° 1028 du 22 juillet 1921), modifiée et complétée ensuite sous l'influence des comités techniques. Les résultats d'ensemble ne pourront être analysés qu'après dépouillement complet des demandes de dommages concernant ce sujet.

Les bases *maxima* adoptées sont (valeur 1914) :

TABLEAU VI

A l'hectare	Pour les terres					
	fortes		moyennes		légères	
	Francs					
labour léger	25 à	30	22 à	28	20 à	25
1 labour ordinaire.		45		43		40
1 labour profond		80	70 à	75	0 ou	40
3, 4, 5 scarifiages.		60	36 à	56	24 à	60
3, 4 ou 5 hersages		36	24 à	32	21 à	35
1 pulvérisage.		14	0 ou	13		»
1 roulage.		5		5		5
1 ramassage		»		»	20 à	25
Totaux pour la région de culture industrielle. . .	265 à	270	200 à	252	130 à	230
Réduits pour la région de culture extensive (avec jachère)	200 à	202	150 à	189	100 à	171

En ce qui concerne les frais de fumure exceptionnelle, les terres ont été classées en trois catégories :

1° Terres qui n'ont subi aucun dommage de guerre et qui sont simplement restées en friche. Pas d'indemnité de reconstitution chimique, mais une indemnité dite de reconstitution de l'activité du sol variant de 40 à 80 francs (suivant qualité de l'exploitation) dans la zone de culture industrielle et de 20 à 50 dans la zone de culture extensive;

2° Terres qui n'ont subi aucun dommage de guerre, mais qui ont été cultivées par les Allemands (sans engrais).

L'indemnité moyenne à accorder par hectare de culture a été calculée en prenant comme type un assolement de quatre ans où la terre perd en engrais : culture sarclée (1^{re} culture) : 2/5 de la fumure totale ; céréales (2^e culture) : 2/5 ; céréales (3^e culture) : le reste ;

3° Terres ayant subi des dommages directs de guerre : demi-fumure ou fumure totale, suivant les cas.

Ces diverses données *maxima* peuvent se résumer ainsi (valeur à l'hectare 1914).

TABLEAU VII

Qualité de l'exploitation	Nature des terres	Reconstitution physique		Reconstitution chimique			
		Terres ayant subi des dommages directs de guerre		Terres ayant subi des dommages directs ou cultivées 4 ans sans engrais (1)		Terres restées incultes 3 ou 4 ans du fait de guerre (3)	
		Zone industrielle	Zone de culture extensive	Zone industrielle (2)	Zone extensive (2)	Zone industrielle	Zone extensive
Très bonne	légères	130 à 230	100 à 171			310	221
	moyennes	200 à 252	150 à 189	235	150	332	239
	fortes	265 à 270	200 à 202			350	252
Moyenne : zone de culture intensive, 18 à 24 quintaux de blé à l'hectare.		3/4	3/4	182	122	231	163
Zone de culture extensive, 12 à 18		ci-dessus	ci-dessus			252	186
Médiocre	—	2/3	2/3	130		193	134
		ci-dessus	ci-dessus	133	90	220	154

* * *

Les vergers endommagés représentent, d'après les enquêtes connues, environ 44.725 hectares se répartissant comme suit :

NORD	5.780 hectares	MARNE	3.583 hectares
PAS DE CALAIS	2.264 —	MEUSE	2.409 —
SOMME	2.054 —	MEURTHE-ET-MOSELLE . .	625 —
OISE	90 —	VOSGES	220 —
AISNE	25.200 —		
ARDENNES	2.500 —	Total	44.725 hectares

(1) Le terme « cultivée » s'entend pour les terres cultivées sans engrais par l'ennemi ou à son profit en dehors de toute intervention de l'exploitant.

(2) La circulaire n'avait prévu que moitié de cette indemnité pour les terres ayant subi des dommages directs de guerre; depuis, ce barème a été modifié et son application autorisée dans certains cas pour la totalité.

(3) Les techniciens posent en fait qu'une récolte de mauvaises herbes enlève au sol autant de matières fertilisantes qu'une récolte de céréales, ce qui motive le barème ci-dessus; néanmoins, il doit être considéré comme maximum. En tenant compte des différentes bases ci-dessus on aurait : pour une terre moyenne cultivée 1 an et inculte 3 ans : 408; cultivée 2 ans et inculte 2 ans : 399, etc.

Pour l'évaluation des dommages aux vergers et aux vignes, la superficie n'est pas l'élément essentiel, ou il faudrait avoir également la densité du plant; en outre, il serait nécessaire de connaître la proportion du nombre d'arbres détruits ou endommagés suivant leur âge, la production étant en fonction de cet élément d'appréciation.

Pour les départements des régions libérées, les valeurs locatives et vénales des vergers comparativement aux terres labourables non plantées étaient les suivantes :

TABLEAU VIII

Départements	Terres labourables		Vergers		Herbages	
	Valeur locative	Valeur vénale	Valeur locative	Valeur vénale	Valeur locative	Valeur vénale
NORD.	135	4.332	211	6.665	142	4.453
PAS-DE-CALAIS.	90	2.887	149	4.880	114	3.652
SOMME	65	1.791	127	3.706	92	2.599
OISE	63	1.467	103	2.393	74	1.850
AISNE.	54	1.599	119	3.453	76	2.152
ARDENNES.	35	994	20	733	48	1.372
MARNE	25	652	71	1.888	44	1.140
MEUSE	22	671	87	2.372	68	1.808
MEURTHE-ET-MOSELLE	28	809	85	2.287	59	1.594
VOSGES.	23	663	57	1.488	55	1.544

D'après les bases de l'enquête des Contributions directes 1912 les contenances ci-dessus de 44.725 hectares correspondent à une valeur vénale globale de 167 millions, soit 3.725 francs l'hectare.

Dans une de nos études relatives aux plantations de pommiers en Normandie, nous avons évalué que les frais de plantation (en 1900-1905) s'élevaient à 8 francs par pommier de cinq ans et que la valeur d'un vieux pommier comme bois était d'environ 15 francs. La valeur intrinsèque moyenne d'une plantation de pommiers en rapport pouvait être fixée de 45 à 50 francs par arbre (en sus de la valeur du sol) (1).

D'après de récentes enquêtes, les moyennes suivantes (valeur 1914) paraissent devoir être adoptées pour la région envisagée en ce qui concerne la valeur intrinsèque des arbres à hautes tiges en vergers ou isolés.

TABLEAU IX

Valeur en place	Pommiers, poiriers, cerisiers	Pruniers, abricotiers, pêcheurs, etc.	Mirabelliers	Noyers
Valeur à 5 ans.	5	5	5	5
— à 10 —	—	10	10	10
— à 20 —	20	40	40	30
— à 30 —	45	30	70	90
— à 40 —	75	— (a)	80	150
— à 50 —	95	—	60 (a)	210
— à 60 —	85 (a)	—	—	270, etc. sans limite

(a) Au-dessus, valeur de bois de chauffage pour les pommiers et d'industrie pour les poiriers et cerisiers.

(1) *La Propriété*, page 113. Berger-Levrault, éditeurs.

Récolte moyenne par arbre.

Arbres de	Pour les pommiers à cidre	Pour les poiriers à cidre
15 ans (10 ans de plantation)		2 hectolitres = 1,4 quintal
20 — (15 ans de plantation).	3 hectolitres = 1,5 quintal.	6 —
25 —	5 —	8 à 10
30 à 50 ans.	8 —	10 à 15
50 à 60 —	5 —	15 à 20
60 à 70 —	3 —	15

*Valeur moyenne des récoltes annuelles sur pied des arbres en plein vent.
(Valeur 1914.)*

	10 ans	20 ans	30 ans	40 ans	50 ans
Pommiers et poiriers à cidre.	3	8	12	12	8
— à couteau	6	15	20	20	15
Pruniers, abricotiers, pêcheurs	3	5	3	—	—
Mirabelliers	4	10	12	12	10
Cerisiers.	6	16	20	20	20
Noyers	2	8	12	16	20, etc., jusqu'à 50 francs

A titre documentaire nous donnons la valeur moyenne approximative des 100 kilos de fruits en :

	1914	1916	1918
Abricots.	45	70	220
Pêches	35	80	160
Cerises	35	65	100
Prunes	25	45	140
Pommes et poires à cidre.	4	100	40
Pommes et poires à couteau	20	40	120
Noix	50	70	165

Il est évident qu'en général la valeur intrinsèque des arbres d'un verger dépasse la valeur vénale de ce verger (sol et plantation comprise), car dans cette dernière il doit entrer en ligne de compte : la situation du plant, les risques de toute nature inhérents à cette culture et l'amortissement du capital plantation proprement dit en tenant compte de l'âge de cette plantation, tandis que la valeur intrinsèque représente le capital actuel de la plantation en tenant compte du prix de revient et des rendements présents.

Aussi en raison de la complexité de cette évaluation, nous ne pouvons dégager des moyennes générales, mais néanmoins il nous paraissait intéressant de faire apercevoir la relation qu'il peut y avoir entre la valeur vénale d'une plantation et sa valeur intrinsèque, la confusion de ces éléments de valeur vénale, valeur intrinsèque et prix de revient étant la cause initiale des erreurs commises par M. J.-M. Keynes, l'économiste anglais, dans son étude « Les conséquences économiques de la paix ».

* * *

L'évaluation des dommages de destruction d'un verger en plein rapport doit donc comprendre, en dehors de la remise en état du sol, tant au point de vue physique qu'au point de vue chimique et des frais de dessouchement :

1° La valeur intrinsèque de la plantation (valeur 1914), sol non compris;

2° Dix années de non-productivité des nouvelles plantations calculées sur le revenu net d'une période décennale, déduction faite de l'intérêt du capital valeur intrinsèque;

3° Les frais supplémentaires, c'est-à-dire déduction faite de la valeur vénale moyenne 1914 d'une plantation proprement dite (sol non compris), les valeurs ci-après calculées valeurs actuelles, c'est-à-dire avec le coefficient adopté à l'époque de réalisation de ces travaux :

a) Les frais d'achat et de replantation. (En 1914 un pommier de cinq ans pouvait coûter de 10 à 12 francs mis en place.)

b) Les frais d'entretien et de culture pendant une période de dix ans.

*
* *

La superficie des vignes endommagées s'élève à 14.339 hectares, savoir :

AISNE : 1 111, MARNE : 9.046 (1); MEUSE : 2.057 MEURTHE-ET-MOSELLE : 1.925.

Voici d'après les documents officiels antérieurs à la guerre, les différentes évaluations concernant cette culture :

TABLEAU X

Départements	D'après enquête des Contributions Directes 1912			Contenance d'après les Contributions Indirectes 1911	D'après enquête agricole 1892		Prix moyen de l'hecto-litre en 1917 (2)	Rendement moyen à l'hectare (2)	
	Contenance totale	Valeur locative	Valeur vénale		Rendement moyen en vin à l'hectare	Valeur moyenne de l'hecto-litre		1917	1916
					hectolitres	Francs		Hectolitres	
AISNE	771	59	1.649	1.659	8,52	42,72	192	21	13
ARDENNES	37	46	1.318	40	15,22	30,08	»	»	»
MARNE	12.358	263	6.058	13.127	20,25	286,65	233	17	5
MEURTHE-ET-MOSELLE .	6.499	35	983	8.478	20,10	44,56	50	12	7
MEUSE	2.467	29	827	4.551	27,09	47,10	95	4	1
VOSGES	1.227	13	413	3.234	23,70	44,94	100	7	4

Si nous adaptions aux superficies endommagées la valeur vénale de l'enquête de 1912 nous obtenons un total de 60 millions, représentant une valeur vénale moyenne de 4.200 francs l'hectare.

Comparativement aux terres labourables voisines, la valeur du sol nu des terrains en vigne est très souvent peu élevée et, si nous constatons que la valeur vénale de ces 14.339 hectares en terres labourables de qualité moyenne serait d'environ 735 francs l'hectare, on peut aisément admettre que la plantation proprement dite avait une valeur vénale moyenne d'au moins 3.700 francs l'hectare.

Pour que cette valeur puisse être reconstituée, il faut compter, en dehors de la remise en état du sol (nivellement et productivité) :

- 1° Les frais d'arrachage;
- 2° Les frais de replantation;

(1) Dont 5.794 légèrement atteints.

(2) Moyennes calculées sur les parties de territoire non occupées par l'ennemi.

NOTA. — Les départements du Nord, de l'Oise, du Pas-de-Calais et de la Somme ne comprennent pas de vignes.

3° De trois à cinq années de non-production (valeur moyenne nette de la récolte pendant cette période et celle nécessaire à la replantation).

A ces données, il faut ajouter les façons préparatoires pour la replantation, l'acquisition et la pose des échelas, pieux et fils de fer.

Comme pour les vergers, il y a donc lieu de prévoir que la valeur du dommage dépassera la valeur vénale, puisqu'elle sera basée sur la valeur intrinsèque.

Pratiquement on aura donc à évaluer les frais de plantation et de remise en état, qui, par exemple, dans la Marne, s'élevaient avant guerre à 5.000 ou 6.000 francs l'hectare (dans la bonne région viticole), à 3.000 à 3.500 dans d'autres régions, en y appliquant le coefficient de plus-value actuelle, puis à en déduire la valeur vénale moyenne d'une bonne plantation de la même zone (non compris le sol) au prix d'avant-guerre. Le chiffre obtenu sera celui des frais supplémentaires qui doivent s'ajouter à la valeur intrinsèque des diverses plantations, c'est-à-dire à la perte réellement subie. A ce dernier chiffre il faudra également ajouter les façons culturales et sulfatages pendant les trois à cinq années de non-production.

*
* *

Pour compléter cette documentation, nous indiquons dans le tableau ci-après les éléments nécessaires pour apprécier approximativement la perte en capital correspondant à la diminution définitive de productivité du sol.

TABLEAU XI

Departements	Contenances totales des terres labourables, prés, herbages, vergers, vignes, jardins, parcs (1)	Valeur locative à l'hectare (enquête de 1912) (2)	Valeur vénale à l'hectare (enquête de 1912)	Surfaces tres endommagées (zone rouge)	Surfaces où il y a diminution de valeur sensible (zone rouge)	Surfaces où il y a diminution de valeur léger (zone jaune)	
1	2	3	4	5	6	7	
NORD	482.640	143	<i>138</i>	4.539	1.500	1.500	331.794
PAS-DE-CALAIS	578.063	97	<i>92</i>	3.099	2.700	23.740	92.352
SOMME	528.389	70	<i>65</i>	1.924	8.000	1.000	152.000
OISE	441.493	68	<i>60</i>	1.615	130	1.670	101.200
AISE	570.959	61	<i>54</i>	1.773	7.968	7.222	262.622
ARDENNES	382.464	39	<i>34</i>	1.106	»	»	157.862
MARNE	557.939	34	<i>29</i>	869	15.500	7.800	169.317
MEUSE	383.164	28	<i>27</i>	908	17.000	»	40.510
MEURTHE-ET-MOSELLE	346.399	41	<i>40</i>	1.147	3.000	17.000	176.794
VOSGES	316.979	35	<i>38</i>	1.028	100	810	16.822
	hectares						
				55.898	60.742	1.501.273	
				116.640 hectares.			
				1.617.913			

Les colonnes 5, 6 et 7 comprennent forcément les sols des propriétés bâties, des bois, des forêts, des étangs, etc. Pour le calcul, nous réduirons donc les contenances ci-dessus proportionnellement aux données ci-après :

$$\begin{aligned} \text{Terres labourables et pâturages.} &= \frac{2.502.953 \text{ hectares}}{3.337.000 \text{ hectares}} \text{ ou environ } \frac{75}{100} \\ \text{Sur l'ensemble.} & \end{aligned}$$

(1) Non compris oseraies, étangs, landes, chemins, carrières, voies ferrées, chantiers, bois et forêts.

(2) Les chiffres en italique représentent les valeurs moyennes, tout compris.

Au point de vue valeur locative, nous estimons que les surfaces indiquées colonne 5 doivent subir une diminution de valeur de 50 %; celles de la colonne 6 : 25 %, et celles de la colonne 7 : 10 %; c'est-à-dire le déclassement cadastral de deux catégories dans le premier cas et d'une demi-catégorie dans le dernier, soit, en tenant compte de la répartition départementale, une moyenne de 25 francs l'hectare, colonne 5; 18 francs l'hectare colonne 6; 7^f50 l'hectare colonne 7; soit, en appliquant à ces données la diminution de 25 % ci-dessus 10 millions 500.000 francs de valeur locative, et en capitalisant au taux moyen de 3^f 50 % (voir col. 3 et 4) une diminution de valeur vénale d'environ 300 millions.

En dehors de cette diminution proprement dite immobilière, il y a lieu de tenir compte de la perte de bénéfice net d'exploitation qui peut être évaluée, en prenant pour base les coefficients de l'impôt sur les bénéfices agricoles, à 1 pour les labours et 2 pour les prés, jardins, herbages: c'est-à-dire le coefficient moyen de 1,30, avec capitalisation à 5 % :

$$\frac{10.500.000 \times 1,30 \times 100}{5} = \text{soit environ } 275 \text{ millions.}$$

Comme nous l'avons déjà répété plusieurs fois, ces évaluations sont moyennes et seul un dépouillement complet des demandes de dommages de guerre et le relevé complet des travaux faits par la collectivité peut permettre une évaluation exacte; mais il nous paraissait utile, pour faire ressortir les différences qu'il y a entre l'évaluation proprement dite des dommages de guerre et une évaluation de valeur vénale de la propriété non bâtie, de donner le mécanisme de ces travaux d'évaluation.

En dehors des évaluations ci-dessus indiquées, l'estimation des dommages de guerre concernant la propriété non bâtie comprend les dommages au cheptel mort et vif, les pertes de récoltes, les dommages aux peuplements des forêts et les dommages causés au gibier et au poisson des divers cours d'eau de ces régions.

5^o PROPRIÉTÉ BATIE

Dans les 4.454 communes où la propriété bâtie a été plus ou moins endommagée, on estime qu'il existait 1.190.066 immeubles en 1914 (1), savoir :

NORD.	444.183
PAS-DE-CALAIS.	129.512
SOMME	86.289
OISE	57.854
AISNE.	147.607
ARDENNES.	81.197
MARNE	94.213
MEUSE	55.045
MEURTHE-ET-MOSELLE	79.222
VOSGES.	14.944

(1) Au 20 août 1920, les documents fournis par les préfetures donnaient un total de 1.204.882 pour la zone dévastée, mais chaque département avait envisagé différemment cette zone et il en résultait des divergences assez sensibles (Voir détail dans notre communication du 20 octobre 1920); les chiffres ci-dessus résultent de la dernière enquête faite par le ministère des Régions libérées et s'appliquent à un territoire défini, c'est-à-dire aux

Sur ce nombre, on évalue qu'il y a eu :

(304.253 + 3.581 + 4.906) = 312.740 immeubles détruits.
 (181.995 + 12.077 + 4.149) = 198.221 immeubles gravement endommagés.
 (313.235) = 313.235 immeubles partiellement endommagés.

Soit au total = 824.196 (69%).

Savoir :

TABLEAU XII

Départements	Nombre d'immeubles a usage d'usines ou fabriques (1)		Nombre de maisons ouvrières (propriété patronale)		Autres immeubles (2)			Nombre total d'immeubles détruits ou endom- magés
	détruits	endommagés	détruites	endommagées	détruits	gravement endom- magés	partiellement endom- magés	
	2	3	4	5	6	7	8	
NORD	998	6.450	201	432	53.403	71.165	132.745	265.394
PAS-DE-CALAIS . .	875	875	1.413	1.354	70.852	17.300	16.240	108.909
SOMME	522	678	1.500	500	40.072	19.032	12.231	74.535
OISE	71	225	47	242	8.885	4.691	22.772	36.933
AISNE	584	1.803	1.629	783	57.449	22.110	31.932	116.290
ARDENNES	200	987	45	271	14.838	13.946	43.155	73.442
MARNE	121	611	30	103	31.258	8.431	18.485	59.039
MEUSE	86	107	»	»	13.625	8.236	13.909	35.963
M.-ET-MOSELLE . .	81	279	7	425	11.822	16.475	17.289	46.378
VOSGES	43	62	34	39	2.049	609	4.477	7.313
Totaux . .	3.581	12.077	4.906	4.149	304.253	181.995	313.235	824.196

TABLEAU II

communes et villes qui ont été détruites ou endommagées, non compris les communes restées indemnes, même si elles font partie du territoire des régions libérées. Il en est de même, mais en proportion inverse, du nombre de ménages et familles (Voir paragraphe 3). De ce fait nos évaluations du 15 décembre 1920, au point de vue de la propriété bâtie, devront subir une légère modification.

(1) Non compris les usines pillées.

(2) Y compris les édifices publics.

NOTA. — En ce qui concerne les usines, il y a lieu de tenir compte qu'en dehors des bâtiments industriels détruits ou endommagés il y a eu des usines pillées. D'après un document du ministère des Régions libérées (Office industriel) on évalue :

4.486 usines détruites.
 9.741 — détériorées.
 6.376 — pillées.

D'ailleurs, dans une prochaine communication, nous espérons pouvoir donner des renseignements plus détaillés sur ce sujet.

Détail du nombre d'immeubles à usage d'habitation et d'édifices publics compris colonnes 6, 7 et 8 du tableau précédent.

TABLEAU XIII

Départements	Nombre d'immeubles d'habitation			Édifices publics		
	détruits	grave- ment endom- magés	partielle- ment endom- magés	détruits	grave- ment endom- magés	partiel- lement endom- magés
NORD.	50.348	59.575	89.368	1.120	987	1.632
PAS-DE-CALAIS.	69.922	17.170	16.186	930	94	90
SOMME	38.709	18.570	12.000	1.363	464	231
OISE	8.631	4.498	21.810	254	166	882
AISNE.	55.280	20.182	26.752	1.045	928	680
ARDENNES.	14.408	13.306	41.904	426	640	1.251
MARNE	27.008	8.169	17.809	292	208	784
MEUSE	13.211	7.991	13.082	414	245	827
MEURTHE-ET-MOSELLE	9.636	14.349	15.049	244	150	265
VOSGES	1.994	507	4.416	61	65	112
Totaux	289.147	164.317	258.376	6.149	3.947	6.754
				16.850		
En dehors de ces départements . .	418	245	870		40	
Totaux généraux	289.565	164.562	259.246		16.890	

Soit 86,57 % du nombre total d'immeubles détruits ou endommagés.

Soit 1,96 % du nombre total d'immeubles détruits ou endommagés.

Au point de vue des immeubles à usage d'habitation on constate que, sur

289.565 maisons détruites,
 164.562 maisons gravement endommagées,
 259.246 maisons partiellement endommagées,

 713.373

il y avait au 1^{er} juin 1921 :

166 maisons entièrement reconstruites, soit. 0,02 %
 112.701 maisons définitivement réparées, soit. 15,8 %
 182.694 maisons provisoirement réparées, soit. 25,6 %

 295.561

41,4 %
 du nombre total de maisons
 d'habitation à réparer ou
 à reconstruire.

En ce qui concerne les édifices publics, l'effort de reconstruction est moins sensible :

Sur les 16.890 immeubles. }
 6.149 complètement détruits,
 3.987 gravement endommagés,
 6.754 partiellement endommagés,

il n'existait, au 1^{er} juin 1921, que :

	44 édifices entièrement reconstruits,
1.280	— définitivement réparés,
2.765	— provisoirement réparés,
<u>4.089</u>	

Soit 24,2 % du nombre total d'édifices publics à réparer ou à reconstruire.

6° BATIMENTS RURAUX

Notre évaluation du 15 décembre dernier était basée sur l'ancien territoire des régions libérées (3.800.000 hectares). Comparativement à la superficie de la zone réellement dévastée, c'est-à-dire le nouveau territoire dit des régions libérées (3.337.000 hectares), il y aurait lieu de réduire proportionnellement ladite évaluation: néanmoins le facteur population ayant été également employé pour déterminer approximativement ce nombre d'exploitations et la donnée de population employée paraissant inférieure aux chiffres des dernières enquêtes connues (1), la réduction sera inférieure à 10 %. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet et, pour aujourd'hui, indiquons seulement l'état de reconstitution au 1^{er} juin 1921 des *bâtiments d'exploitation agricole* :

Constructions provisoires . . .	} En bois 14.828 En matériaux de réemploi . . . 2.280 Baraquements. 9.355	
Constructions semi-provisoires.		2.220
Bâtiments d'exploitation rendus utilisables.		21.411
Définitivement réparés.		11.842
Reconstruits entièrement		<u>10.841</u>
Soit, au 1 ^{er} juin 1921		72.877

7° RÉSUMÉ DES OPÉRATIONS DES COMMISSIONS CANTONALES DES DOMMAGES DE GUERRE

Situation d'ensemble au 1^{er} septembre 1921.

(Indemnités mobilières, immobilières, frais supplémentaires, etc.)

TABLEAU XIV
Demandes déposées.

Départements	Nombre	Pertes subies	Indemnité totales
NORD	1.038.566	11.472.890.400	34.942.113.040
PAS-DE-CALAIS.	317.510	5.089.613.590	19.351.430.875
SOMME	212.510	3.039.880.380	9.272.263.516
OISE	103.263	1.122.752.183	3.360.555.006
AISNE.	402.957	6.450.833.008	17.396.180.705
ARDENNES.	262.051	2.759.542.519	7.982.726.029
MARNE	216.392	2.531.047.127	8.510.274.165
MEUSE	129.027	1.503.428.080	5.221.220.682
MEURTHE-ET-MOSELLE	175.022	1.968.237.027	6.813.160.600
VOSGES	50.205	250.780.120	717.277.228
- Totaux	<u>2.907.503</u>	<u>36.189.004.431^t</u>	<u>113.567.201.845^t</u>

NOTA. — Les demandes formulées aux commissions cantonales sises en dehors des départements comprenant le territoire des régions libérées, n'ont *jusqu'à ce jour* fait l'objet d'aucune centralisation.

(1) Voir paragraphe 3 : population, nombre de ménages.

Au 1^{er} septembre 1921 les commissions cantonales avaient rendu :

1.212.263 décisions, soit 41,7 % du nombre total des demandes déposées.

Ces décisions concernent :

6.035.365.412 francs d'indemnités demandées (perte subie) mais qu'elles ont réduites à 4.465.247.678, soit 74 % du chiffre demandé.

Ces 6.035.365.412 francs représentent 16,6 % du chiffre total des demandes déposées (perte subie) et un chiffre d'indemnité totale accordée de 13.597 millions 893.800 francs.

*
* *

Les divers documents analysés au cours de cette communication constituent, avec ceux déjà présentés dans nos précédentes communications, un ensemble documentaire duquel il sera possible, nous l'espérons, de dégager certains éléments statistiques qui pourront être utiles à l'étude plus approfondie de la valeur immobilière. Ce sera l'objet de nos prochaines communications.

E. MICHEL.