

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La situation immobilière de la France en 1929

Journal de la société statistique de Paris, tome 71 (1930), p. 133-138

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1930__71__133_0

© Société de statistique de Paris, 1930, 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/>

III

LA SITUATION IMMOBILIÈRE DE LA FRANCE EN 1929

En 1914, la fortune immobilière (propriété privée et immeubles appartenant aux collectivités, mais susceptibles de revenus) s'élevait à :

a) Propriétés bâties	} § 1. Toutes propriétés, sauf § 2 ci-après	67.000 millions	
			§ 2. Maisons d'habitation afférentes aux exploitations rurales
b) Bâtiments des exploitations rurales (cette valeur ne figure jamais dans les évaluations de l'Administration des Contributions directes, car ces bâtiments ne sont pas imposables)		6.000	10.500
c) Propriétés non bâties (y compris bois et forêts appartenant à l'État		67.000	
	Total:		144.500 millions
d) Valeur approximative des trois départements recouverts			5.500
	Total général		<u>150.000 millions</u>

D'après nos récentes enquêtes et nos travaux personnels, nous évaluons approximativement la valeur vénale immobilière actuelle (fin décembre) à 560.000 millions, savoir :

a) Propriétés bâties	} § 1	253.500 millions
b) Bâtiments des exploitations rurales		24.000
c) Propriétés non bâties		266.000
	Total général	560.000 millions

soit un coefficient valeur vénale $\frac{1929}{1914} = \frac{360}{100}$.

L'évaluation ci-dessus de 560.000 millions se répartit comme suit :

a) Propriétés bâties	294.000 millions
Propriétés non bâties	266.000
TOTAL	<u>560.000 millions</u>

ou :

b) Propriétés bâties (maisons d'habitation et usines)	254.000 millions
Propriétés rurales (y compris les bâtiments d'habitation et les bâtiments spécialement affectés aux exploitations rurales)	306.000
TOTAL	<u>560.000 millions</u>

Mais si l'on veut comparer ces données aux évaluations des enquêtes officielles de l'Administration des Contributions directes, il y aura lieu de tenir compte que les 24 milliards afférents aux bâtiments servant aux exploitations rurales doivent être déduits pour avoir un chiffre comparable.

L'évaluation ci-dessus comprend toutes les constructions neuves jusqu'en 1924 et pour celles édifiées de 1925 à 1929, une évaluation approximative basée sur les indices de construction.

Pour des *immeubles identiques*, nous avons calculé les deux coefficients ci-après (valeur vénale $\frac{1929}{1914}$) :

Propriétés urbaines	$\frac{320 \text{ à } 340}{100}$
Propriétés rurales	$\frac{375}{100}$

La baisse continue du taux de l'intérêt depuis 1926 et la plus grande capacité d'achat des collectivités industrielles et financières provenant d'une part de l'augmentation de leur production depuis guerre et du fait même de l'inflation légalisée par une stabilisation, qui a drainé l'épargne d'avant-guerre des classes moyennes au profit des spéculateurs et des grandes sociétés, ont amené, dans ces dernières années, une revalorisation assez rapide des valeurs immobilières malgré les quelques entraves résultant encore des lois sur les loyers; entraves d'ailleurs momentanées, peu respectées par les intéressés et relativement réduites si on compare la situation des propriétaires fonciers à celle des rentiers d'avant-guerre et à celle des retraités.

Déduction faite de la valeur des nouvelles constructions, on constate que la fortune immobilière française a perdu plus de 30% de sa valeur or, ce qui, à notre avis, représente une fraction de la valeur nominale attribuée aux valeurs mobilières créées pour les besoins de la défense nationale et la reconstitution des régions dévastées. Certes, il y a lieu d'espérer que les apports annuels de l'épargne combleront peu à peu cette différence, mais il faut encore quelques années pour que cette valeur vénale ait atteint un coefficient égal à celui de la dépréciation monétaire. Et encore, à ce moment, elle sera inférieure à la valeur d'échange 1914, puisque, dans les pays à parité monétaire, la puissance d'achat de l'or ne représente plus que 70% de son pouvoir d'avant-guerre.

Avant guerre, la valeur immobilière représentait 50% de la fortune française totale, actuellement la proportion est inférieure, car le compartiment des valeurs mobilières a été « boursouflé » par les nouvelles émissions et certaines autres valeurs, comme par exemple les fonds de commerce, ont quintuplé et même décuplé, entraînant par le fait une augmentation progressive mais anormale du coût de la vie. Les frais généraux ont eux-mêmes beaucoup augmenté dans tous les domaines de l'activité industrielle et commerciale, par suite du développement général du bien-être, de la soif du confort, du luxe, de la proportion de plus en plus grande des intermédiaires et des parasites inutiles qui pullulent dans nombre de professions, de l'application des méthodes commerciales dites « américaines » et de la loi de huit heures. Les produits de nos industries nationales atteignent maintenant les prix de revient mondiaux et demain, avec ces charges nouvelles, le développement de la fiscalité et la surproduction, ils les dépasseront.

Il ne peut donc être question, à la veille d'une crise dont les répercussions se feront également sentir sur la cédula immobilière, de donner des évaluations ayant un caractère relativement durable, d'ailleurs l'instabilité est encore à la base de toutes les transactions et les données que nous indiquons doivent être considérées comme un palier dans la revalorisation progressive des valeurs immobilières.

Propriétés bâties.

Dans le chiffre global de 294 milliards représentant la valeur totale de la propriété bâtie en France, la valeur vénale des immeubles de Paris entre pour environ 55 milliards, correspondant à un coefficient de 3 à 3,25 pour l'ensemble des immeubles d'avant-guerre et à un coefficient de 4,5 à 5,5 pour les immeubles neufs (sur la base de la valeur vénale 1914).

Ces données moyennes varient d'ailleurs par arrondissement. Ainsi, dans les arrondissements de l'Est et du Sud-Est, le coefficient est légèrement inférieur à cette moyenne, tandis que dans les 7^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e, il est au contraire généralement supérieur, car à la progression générale s'ajoute une progression spéciale à ces quartiers correspondant à un exode très accentué vers l'Ouest, entraînant, par répercussion, un déplacement des commerces de luxe vers des zones qui, avant-guerre, étaient essentiellement bourgeoises. Cette progression est surtout sensible dans la valeur du terrain car si, dans certains quartiers; cette valeur n'atteint encore que le coefficient 2, ou 4 et 5 dans la zone essentiellement centrale et commerçante, elle s'élève à des coefficients de 6 à 10 dans les quartiers de l'Ouest (sur la base vénale 1914).

Par genre d'immeuble, les coefficients moyens pour l'ensemble de la France seraient :

(Sur base 100, en 1914, pour les immeubles existants avant-guerre.)

	COEFFICIENTS		
	Fin 1924	1927-1928	Fin 1929
1° Petites villas ou pavillons dans la banlieue des grandes villes ou dans les stations thermales, climatiques et balnéaires . . .	350 à 400	400 à 500	425 à 550
2° <i>Id.</i> , maisons de grandeurs moyennes . . .	300	350 à 375	400 à 425
3° <i>Id.</i> , maisons grandes (Immeubles supposés en état normal d'entretien.)	200 maximum	250 à 275	275 à 325
4° Maisons de rapport (divisées en appartements bourgeois) :			
Paris, Lyon	200 à 250	275 à 350	300 à 350
Autres grandes villes	225 à 275	250 à 350	325 à 400
5° Maisons de rapport plus ordinaires . . .	200 à 225	250 à 300	275 à 375
6° Maisons de rapport divisées en logements pour employés et ouvriers (en état normal d'entretien)	150 à 200	200 à 250	275 à 375
7° Petites maisons ouvrières isolées avec jardin dans banlieue des grandes villes . . .	250 à 300	375 à 450	400 à 500
8° <i>Id.</i> , villes moyennes	175 à 200	250 à 300	350 à 425
9° Maisons ordinaires d'importance moyenne pour la localité	200 à 225	250 à 275	275 à 350
10° Maisons ordinaires importantes :			
Grandes villes	200	250	275 à 300
Petites villes	175	200	250 à 275
Coefficient moyen pour l'ensemble de la valeur vénale de la propriété bâtie . . . (Pour immeubles existants avant-guerre.)	200 à 225	275 à 300	320 à 340

Y compris les nouvelles constructions, la relation d'ensemble de la valeur vénale $\frac{1929}{1914}$ serait de $\frac{355}{100}$.

En dehors du département de la Seine, des trois départements recouverts et de la Corse, les coefficients par département seraient les suivants :

DÉPARTEMENTS	VALEUR d'ensemble 1929 1914	COEFFICIENT 1929-1914 pour immeubles existants en 1914
Basses-Pyrénées	4,80	4,4 à 4,5
Hautes-Pyrénées	4,90	4,4 à 4,55
Haute-Savoie	4,75 à 4,80	4,3 à 4,5
Morbihan	4,25	3,8 à 3,95
Nord	4,15 à 4,25	3,6 à 3,7
Pas-de-Calais	4,25 à 4,3	3,35 à 3,6
Seine-et-Oise	3,95 à 4,0	3,5 à 3,7
Landes	4,2	3,85 à 4,0
Pyrénées-Orientales	4,1 à 4,2	3,75
Savoie	4,2	3,75 à 3,8
Alpes-Maritimes	4,0	3,6 à 3,75
Côtes-du-Nord	4,1	3,7 à 3,9
Allier	3,9 à 4	3,75
Meurthe-et-Moselle	3,85 à 3,9	3,55 à 3,7
Oise	3,85	3,45 à 3,5
Aude	3,9	3,5 à 3,75
Var	3,8	3,5 à 3,6
Ardennes	3,8	3,2 à 3,35
Ain	3,8	3,45 à 3,60
Aisne	3,8 à 3,85	3,35 à 3,50
Loire-Inférieure	3,75 à 3,8	3,50 à 3,55
Somme	3,8	3,25 à 3,50
Bouches-du-Rhône	3,65	3,35 à 3,45
Doubs	3,7	3,4 à 3,5
Tarn	3,7 à 3,75	3,45 à 3,55
Ille-et-Vilaine	3,7	3,4 à 3,5
Isère	3,65	3,35 à 3,45
Seine-et-Marne	3,65 à 3,7	3,5
Territoire de Belfort	3,65	3,25 à 3,45
Cantal	3,5 à 3,6	3,25 à 3,35
Charente-Inférieure	3,5	3,25 à 3,35
Finistère	3,5 à 3,6	3,25 à 3,35
Loire	3,55	3,15 à 3,3
Marne	3,55	3,0 à 3,25
Puy-de-Dôme	3,55	3,25 à 3,3
Rhône	3,35 à 3,45	3,1 à 3,25
Haute-Vienne	3,5 à 3,6	3,25 à 3,35
Calvados	3,45 à 3,5	3,25 à 3,3
Drôme	3,45 à 3,5	3,25 à 3,3
Eure-et-Loir	3,45 à 3,5	3,15 à 3,3
Indre-et-Loire	3,4 à 3,5	3,15 à 3,25
Haute-Loire	3,45 à 3,5	3,15 à 3,3
Maine-et-Loire	3,45 à 3,5	3,2 à 3,3
Manche	3,45 à 3,5	3,25 à 3,3
Seine-Inférieure	3,4	3,10 à 3,20
Vaucluse	3,4 à 3,5	3,15 à 3,25
Vendée	3,45 à 3,5	3,1 à 3,25
Ariège	3,45 à 3,5	3,2 à 3,25
Haute-Garonne	3,4 à 3,45	3,15 à 3,25
Hérault	3,4 à 3,45	3,15 à 3,25
Jura	3,5	3,25 à 3,3
Vosges	3,5	3,2 à 3,3
Gironde	3,25 à 3,3	2,9 à 3,10
Mayenne	3,3 à 3,25	3,0 à 3,15
Saône-et-Loire	3,3	3,0 à 3,10
Haute-Saône	3,35	3,0 à 3,10
Sarthe	3,25 à 3,3	3,0 à 3,10
Cher	3,30	3,0 à 3,1
Côte-d'Or	3,25	2,9 à 3,1
Marne (Haute-)	3,3	3,0 à 3,1
Meuse	3,35	2,9 à 3,1
Nièvre	3,3	3,0 à 3,1
Ardèche	3,2	2,9 à 3,0
Dordogne	3,2	2,85 à 3,0
Indre	3,20 à 3,25	2,9 à 3,1
Loir-et-Cher	3,20 à 3,25	2,95 à 3
Orne	3,2	3,0
Sèvres. (Deux-)	3,25	3,0 à 3,1
Tarn-et-Garonne	3,25	3,0
Alpes (Basses-)	3,2	3,0
Eure	3,10 à 3,15	2,75 à 2,9
Yonne	3,15 à 3,20	2,85 à 2,9
Alpes (Hautes-)	3,05	2,75 à 2,8
Aveyron	3,1	2,75 à 2,85
Charente	3,0 à 3,1	2,75 à 2,9
Corrèze	3,1	2,8 à 3,0
Creuse	3,1	2,75 à 2,9
Lozère	3,0 à 3,1	2,75 à 2,8
Gers	3,0	2,75 à 2,85
Lot	3,0	2,70 à 2,75
Lot-et-Garonne	3,0	2,75 à 2,85
Vienne	3,0	2,75 à 2,8
Gard	2,9	2,65 à 2,75
Loiret	3,0	2,8 à 2,85
Aube	2,95	2,65 à 2,75

Propriété rurale.

Progression de la valeur vénale moyenne à l'hectare depuis 1851 (sans bâtiments, mais bois et forêts compris).

(Base 1000 en 1851.)

N° d'ordre	DÉPARTEMENTS	1879-1881	1884	1900-1905	1908-1912 (1)	1924 (2)	1929 (3)
1	Seine.	"	"	"	"	"	"
2	Landes	2.052	1.960	2.560	2.110	6.228	11.470
3	Finistère.	1.542	1.538	1.818	1.879	4.790	8.961
4	Allier	2.407	2.450	1.968	2.141	4.182	8.870
5	Ille-et-Vilaine	1.742	1.713	1.594	1.679	4.544	7.876
6	Morbihan	1.435	1.430	1.637	1.673	4.351	7.650
7	Vendée	1.740	1.711	1.604	1.673	3.996	7.216
8	Côtes-du-Nord	1.633	1.600	1.888	1.495	4.192	7.072
9	Loire-Inférieure	1.725	1.725	1.517	1.722	3.960	6.390
10	Deux-Sèvres.	1.732	1.717	1.476	1.630	3.761	6.213
11	Creuse.	1.329	1.334	1.209	1.474	3.685	6.071
12	Cher	1.727	1.736	1.477	1.549	2.942	5.886
13	Pyrénées-Orientales.	1.854	1.600	1.203	1.172	3.234	5.845
14	Haute-Vienne	1.567	1.573	1.288	1.405	3.514	5.740
15	Sarthe	1.399	1.340	1.189	1.222	3.160	5.723
16	Mayenne	1.803	1.774	1.238	1.353	3.379	5.555
17	Indre	1.702	1.714	1.567	1.600	3.345	5.528
18	Basses-Pyrénées	1.343	1.337	1.098	1.177	2.412	5.508
19	Loir-et-Cher	1.561	1.537	1.249	1.454	2.761	5.507
20	Indre-et-Loire	1.847	1.858	1.245	1.381	2.553	5.231
21	Vienne	1.686	1.694	1.629	1.382	2.905	5.064
22	Nord	1.430	1.362	1.217	1.120	2.242	5.048
23	Saône-et-Loire	1.470	1.411	1.255	1.254	2.415	5.030
24	Cantal	1.322	1.322	1.421	1.296	3.037	4.980
25	Manche	1.279	1.257	936	973	2.433	4.934
26	Loiret.	1.575	1.576	1.150	1.313	2.825	4.899
27	Maine-et-Loire	1.693	1.643	1.269	1.263	2.523	4.858
28	Nièvre.	1.655	1.660	1.222	990	2.295	4.884
29	Aude	2.303	2.187	758	954	2.153	4.691
30	Seine-et-Oise	1.086	1.065	968	958	1.916	4.587
31	Bouches-du-Rhône	1.022	1.029	638	1.037	2.017	4.477
32	Orne	1.297	1.303	908	938	2.074	4.394
33	Gironde	1.527	1.434	1.231	905	2.677	4.255
34	Corrèze	1.645	1.620	1.688	1.166	2.797	4.215
35	Pas-de-Calais	1.392	1.120	1.005	1.014	1.921	4.188
36	Haute-Loire	1.502	1.532	1.103	1.069	2.462	4.134
37	Hérault	1.317	1.260	690	883	2.598	4.117
38	Var.	1.204	1.188	702	834	2.291	4.034
39	Calvados	1.252	1.243	790	807	1.897	4.022
40	Charente-Inférieure.	1.159	1.128	750	906	2.271	3.906
41	Eure-et-Loir	1.472	1.409	1.060	1.000	2.009	3.831
42	Doubs	1.219	1.112	947	878	2.192	3.780
43	Seine-Inférieure	1.358	1.336	777	791	2.104	3.633
44	Hautes-Pyrénées	1.639	1.639	1.167	955	1.923	3.584
45	Loire	1.391	1.388	1.226	1.040	1.769	3.549
46	Lozère	1.319	1.319	1.098	1.186	2.126	3.505
47	Aveyron	1.478	1.459	1.154	1.072	1.931	3.483
48	Vosges	1.031	984	782	816	1.712	3.478
49	Ariège	1.568	1.575	901	952	1.564	3.454
50	Aisne	1.270	1.000	824	797	1.274	3.442
51	Ain	1.429	1.296	973	879	1.928	3.357
52	Puy-de-Dôme	1.470	1.458	924	928	1.840	3.214
53	Côte-d'Or	1.180	1.151	930	839	1.384	3.173
54	Jura	1.091	1.005	730	810	1.702	3.124
55	Seine-et-Marne	1.045	1.021	902	900	1.664	3.106
56	Gers	1.423	1.423	747	710	1.314	3.096
57	Dordogne	1.425	1.285	840	815	2.048	3.024
58	Tarn	1.449	1.449	760	863	1.465	3.022
59	Lot	1.463	1.240	765	900	1.885	2.964
60	Rhône	1.290	1.086	905	825	1.607	2.948
61	Somme	1.267	1.183	708	712	1.210	2.912
62	Gard	884	934	556	643	1.413	2.908
63	Haute-Garonne	1.614	1.540	838	888	1.422	2.861
64	Isère	1.191	1.152	815	782	2.071	2.820
65	Territoire de Belfort	1.078	983	1.000	864	1.725	2.811
66	Ardennes.	1.290	1.142	874	714	926	2.698
67	Vaucluse.	1.010	991	835	737	1.547	2.647
68	Charente.	1.136	1.120	607	629	1.415	2.617

(1) En francs-or d'avant-guerre.

(2) En francs dévalués.

(3) En francs Poincaré.

N° d'ordre	DÉPARTEMENTS	1879-1881	1884	1900-1905	1908-1912	1924	1929
69	Haute-Saône	1.063	960	760	680	1.364	2.600
70	Meurthe-et-Moselle	1.059	952	702	687	1.065	2.560
71	Drôme	941	940	697	688	1.304	2.429
72	Tarn-et-Garonne	1.677	1.641	868	740	1.209	2.422
73	Eure	1.041	931	614	594	1.215	2.384
74	Ardèche	952	919	685	724	1.372	2.370
75	Oise	1.123	1.016	751	590	1.062	2.342
76	Marne.	1.228	1.064	759	659	986	2.239
77	Meuse.	1.200	1.117	703	665	997	2.232
78	Yonne.	1.152	1.152	598	713	1.000	2.123
79	Haute-Marne	954	886	634	573	977	2.052
80	Basses-Alpes.	1.068	1.020	653	516	931	1.807
81	Aube.	1.033	1.002	462	532	718	1.797
82	Lot-et-Garonne	1.384	1.332	771	533	1.043	1.740
83	Hauts-Alpes	845	829	589	402	865	1.524
84	Alpes-Maritimes.	1.000	1.003	817	955	2.312	4.139
85	Haute-Savoie	1.000	995	724	818	2.112	3.232
86	Savoie.	1.000	981	656	720	1.720	2.536
	Moyenne générale (France entière).	1.434	1.398	990	969	2.100	4.009

Par nature de culture, pour l'ensemble de la France, le coefficient sur la base : valeur vénale 1910 11, serait :

Bois des particuliers	<u>360</u>
	100
Bois de l'État.	<u>545</u>
	100
Terres labourables	<u>355</u>
	100
Prés, herbages et pâtures	<u>455</u>
	100
Vergers	<u>525</u>
	100
Vignes (1).	<u>510</u>
	100

E. MICHEL.

(1) Variant de 350 dans quelques régions à 500, 600 et 700 dans les régions viticoles méridionales,