

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

Fortune privée immobilière 1936 et dette hypothécaire (1935)

Journal de la société statistique de Paris, tome 78 (1937), p. 321-333

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1937__78_321_0

© Société de statistique de Paris, 1937, 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/>

JOURNAL

DE LA

SOCIÉTÉ DE STATISTIQUE DE PARIS

N° 10. — OCTOBRE 1937

I

VARIÉTÉ

Fortune privée immobilière 1936 et dette hypothécaire (1935).

La valeur de la fortune immobilière est actuellement inférieure à 500 milliards, malgré la légère reprise constatée depuis quelques mois dans la valeur vénale des petites et moyennes propriétés rurales et des maisons d'habitation individuelles. D'ailleurs, cette valeur va de nouveau se trouver handicapée par les charges croissantes des impôts, l'augmentation actuelle des frais d'entretien des immeubles bâtis, les lois restrictives des prix des fermages et des loyers et par le récent projet de loi sur la propriété culturale qui, dans l'esprit des auteurs de la proposition, doit être, pour la propriété rurale, l'équivalent de la propriété commerciale sur la propriété bâtie, c'est-à-dire à notre humble avis, une nouvelle restriction du droit de propriété. Sous les coups répétés des lois démagogiques et des atteintes continuelles au droit de propriété et à la fortune acquise, ainsi qu'au libre exercice des droits des propriétaires et des épargnants, on voit s'effondrer tout ce qui constituait l'armature financière et morale du pays et nous assistons à l'effondrement progressif de la fortune immobilière française, ainsi qu'en témoignent, depuis 1914, les évaluations successives de ce poste de la fortune privée :

TABEAU I

ÉPOQUES	PROPRIÉTÉS bâties (3)	PROPRIÉTÉS rurales (1)	TOTAUX en francs-or d'avant-guerre
	en millions		
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4
En 1914 (francs-or) (2).	67.000	77.500	144.500
En 1924	145.000	135.000	105.000
Premier semestre 1925		300.000	115.000
Fin 1925		350.000	130.000
En 1928 (francs Poincaré)		475.000	95.000
En 1929	270.000	290.000	112.000
En 1935 (4)	225.000	235.000	92.000
En 1936 (francs Auriol)	225.000	225.000	65.000

(1) Sous la dénomination « propriétés rurales » nous groupons avec la valeur de la propriété non bâtie une évaluation de propriétés bâties affectées au logement et à l'exploitation.

(2) En 1914, non compris les trois départements recouverts.

(3) Autant qu'il nous a été possible, nous avons tenu compte de la valeur des nouvelles constructions.

(4) Variation de 475 à 450 milliards.

D'ailleurs, les chiffres ci-après, extraits des statistiques fiscales, confirment les données précédentes car on peut admettre que, dans l'ensemble, le volume des transactions annuelles est assez constant puisqu'il ne s'augmente que des nouvelles constructions, or, tenu compte de cet accroissement, on constate que la relation $\frac{1935}{1910-1914}$ ou $\frac{8.207}{2.459}$, soit coefficient $\frac{333}{100}$, est à peu près égale au coefficient résultant des données du précédent tableau I (col. 2 et 3).

TABLEAU II

VALEURS IMMOBILIÈRES COMPRISSES DANS LES MUTATIONS A TITRE ONÉREUX (en millions)			
PÉRIODES	MOYENNE ANNUELLE de la période	PÉRIODES	MOYENNE ANNUELLE de la période
1826-1828	1.137	1890-1894	2.159
1830-1834	1.220	1895-1899	2.144
1835-1839	1.410	1900-1904	2.081
1840-1844	1.567	1905-1909	2.214
1845-1849	1.431	1910-1914	2.459
1850-1854	1.493	1920-1924	9.466
1855-1859	1.879	1925-1929	10.454
1860-1864	2.082	1930	13.080 (1)
1865-1869	2.228	1931	10.322
1870-1874	1.081	1932	8.999
1875-1879	2.359	1933	9.704
1880-1884	2.553	1934	7.693 (2)
1885-1889	2.063	1935	8.207
		1936	9.806

(1) Pour quinze mois.
(2) Échanges, 45 millions; licitations, 256; achats en vue de reventes, 15; ventes ordinaires, 7.377.

En ce qui concerne les successions, il n'est pas possible de faire avec autant de probabilité de précision le même rapprochement, car en raison de l'appauvrissement progressif de la fortune privée française, et du fait :

1° Que beaucoup de personnes âgées sont obligées de vivre sur leur capital par suite des dévaluations et ajustements monétaires qui ont diminué leurs revenus et, par contre, ont augmenté le coût de la vie;

2° Que l'augmentation excessive des droits de mutations par décès incite les possédants à faire de leur vivant la transmission de leur avoir ce qui ne permet plus de considérer comme relativement stable la relation constatée autrefois entre l'ensemble de la fortune privée et les valeurs figurant dans l'actif brut annuel des successions (1).

3° Et, en outre, que les nombreuses créations de sociétés immobilières, foncières, industrielles et agricoles ont diminué le volume annuel des déclarations de succession. Néanmoins, il est nécessaire, en vue d'une étude statistique et pour permettre certains recoupements, de connaître ces données qui font l'objet des premiers tableaux ci-après.

(1) Voir notre étude : *Les Habitants* (Berger-Levrault, éditeur).

SUCCESSIONS

TABLEAU III

ANNÉES	NOMBRE DE			VALEURS totales énoncées (1)	ACTIF brut déclaré (1)	ACTIF net taxé (1)	PASSIF global déclaré (en francs)
	décès (2)	mutations par décès	successions déclarées				
1911	821.785	403.242	371.851	—	6.140	5.762	430.625.600
1912	766.827	387.328	370.594	—	5.942	5.577	424.190.643
1913	777.938	392.642	372.532	—	5.907	5.532	431.064.273
1921 (7)	856.216	467.678	—	—	5.486	—	—
1922	828.829	505.344	—	—	6.172	—	—
1923	763.148	518.767	—	—	7.404	—	—
1924	768.011	520.037	—	—	9.639	—	—
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 (2)	846.940	499.425	392.772	—	16.607	15.894	768.741.432
1930 (2)	771.533	472.865	360.499	—	16.664	15.979	735.408.826
1931	795.176 (3)	495.896	377.315	—	16.825	15.970	921.379.411
1932	773.491 (4)	465.413 (4)	282.005 (5)	—	11.945	11.328	704.191.016
1933	761.816 (6)	459.722	359.134	—	15.354	14.490	974.437.579
1934	741.119	444.642	344.582	20.789	15.745	14.660	1.221.426.600
1935	754.152	—	376.561	—	16.033	14.938	1.373.485.031

NOTA. — Il faut tenir compte de l'accroissement des biens de mainmorte et des fraudes dans les déclarations qui résultent des exagérations fiscales ce qui fausse de plus en plus la relation constatée avant guerre entre les valeurs successorales et la fortune globale privée, et explique, en partie, le faible coefficient entre la valeur de l'actif brut d'avant guerre et les valeurs constatées dans ces dernières années.

(1) Valeurs en millions de francs.

(2) Du 1^{er} octobre au 30 septembre jusqu'en 1929. En 1929-1930, il y a eu une période de quinze mois.

(3) Du 1^{er} avril au 31 mars.

(4) Du 1^{er} janvier au 31 décembre 1932.

(5) Du 1^{er} avril au 31 décembre 1932, ce qui a rétabli l'équilibre annuel rompu en 1929-1930.

(6) Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

(7) 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 IV

SUCCESSIONS ET DONATIONS
(Valeurs en millions).

ANNÉES	SUCCESSIONS (actif net)	DONATIONS	TOTAUX
1911.	5.762	1.093	6.835
1912.	5.577	1.062	6.639
1913.	5.532	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.	15.970	—	—
1932.	11.326	—	—
1933.	14.490	2.713 (1)	17.203
1934.	14.660	2.252 (1)	16.912
1935.	14.938	2.203 (1)	17.141

NOTA. — 1° Voir les observations du tableau III en ce qui concerne la modification du point de départ des périodes annuelles.

2° La proportion des donations diminue dans les statistiques fiscales, car, en raison de l'exagération des droits, la transmission des avoirs du vivant de leurs possesseurs s'opère par d'autres méthodes.

(1) Chiffres provisoires.

VALEURS IMMOBILIÈRES COMPRISES DANS LES SUCCESSIONS
(en millions).

TABEAU V

ANNÉES	VALEURS totales énoncées	VALEURS immobilières énoncées	ACTIF brut total	VALEURS immobilières proportionnelles	PASSIF global
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6
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
1934	20.789	8.275	15.745	6.267	1.221

Dans le tableau II, qui donne le relevé annuel des valeurs immobilières comprises dans les mutations à titre onéreux, nous constatons que le coefficient $\frac{1935}{1910-1914}$ est $\frac{333}{100}$, tandis que dans le tableau qui donne le relevé des valeurs immobilières comprises dans les successions, nous ne constatons que $\frac{1934}{1908} = \frac{6.237}{2.650} = \frac{236}{100}$, ce qui permet nettement de conclure à une aggravation des fraudes fiscales en matière de déclaration de successions, car, sur la base $\frac{1934}{1906-1908}$, nous devrions avoir, pour les valeurs immobilières (col. 5), le coefficient minimum de $\frac{325}{100}$, déduction faite de la répercussion résultant de l'accroissement des immeubles de mainmorte, mais en tenant compte d'autre part de l'accroissement de la matière imposable.

PASSIF SUCCESSORAL

TABEAU VI

ANNÉES	ACTIF BRUT des successions (en millions)	PASSIF GLOBAL (en francs)	PROPORTION % $\frac{C. 3 \times 100}{C. 2}$	PASSIF hypothécaire (en francs)	PROPORTION % $\frac{C. 5 \times 100}{C. 3}$
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6
Moyenne des années					
1902-1903-1904	5.790	454.766.759	7,85 %	325.597.949	71,62 %
1905-1907-1909-1911. . .	5.907	431.064.273	7,29 %	303.684.355	70,45 %
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	5,79 %	—	—
1929.	16.607	768.741.432	4,62 %	—	—
1930.	16.664	735.408.826	4,41 %	—	—
1931.	16.825	921.370.411	5,47 %	337.035.962	36,57 %
1932 (1).	11.945	704.191.016	5,89 %	—	—
1933.	15.354	974.437.579	6,34 %	—	—
1934.	15.745	1.221.426.600	7,76 %	—	—
1935.	16.033	1.373.485.031	8,56 %	—	—

(1) Neuf mois. — Voir les observations du tableau I.

NOTA. — Pour bien comprendre ce tableau, il est nécessaire de tenir compte des deux observations ci-après :

- Dans les déclarations de succession, on ne dissimule jamais le passif, mais très souvent on sous-estime l'actif.
- En période d'instabilité financière et monétaire, comme celle que nous traversons depuis l'apr s-guerre, il est impossible que le chiffre du passif successoral déclaré annuellement soit en correspondance normale avec l'ensemble des dettes, à plus forte raison le passif hypothécaire avec le montant total de la dette hypothécaire, car celle-ci s'est augmentée progressivement de 1924 à 1934 et le recul des années n'est pas encore suffisant pour que la moyenne annuelle des déclarations de succession représente une fraction à peu près stable de l'ensemble de cette dette.

On ne peut donc tirer aucune conclusion précise de ce tableau qui n'a actuellement qu'une valeur indicative.

LES DROITS D'INSCRIPTION ONT ÉTÉ PERÇUS

TABEAU VII

ANNÉES	INSCRIPTIONS	
	Nombre	Montant
En 1911 sur.	—	1.850.622.880
En 1912 sur.	677.753	1.929.658.160
En 1913 sur.	661.279	1.993.278.224
En 1921 sur.	554.709	2.413.514.845
En 1922 sur.	467.327	2.665.714.855
En 1923 sur.	719.760	2.779.020.007
En 1924 sur.	715.683	2.956.928.017
En 1925 sur.	685.075	3.143.052.333
En 1926 sur.	610.522	3.392.311.318
En 1927 sur.	837.794	3.833.750.725
En 1928 sur.	553.631	4.310.475.500
En 1929 sur.	577.622	5.850.488.169
En 1930 sur.	646.600	9.443.198.858
En 1931 sur.	680.869	9.680.421.252
En 1932 sur.	674.964	7.645.803.500
En 1933 sur.	634.822	7.478.394.300
En 1934 sur.	587.067	5.665.348.600
En 1935 sur.	577.666	4.893.217.400

L'augmentation en 1929 correspondait environ au coefficient 3 par rapport à l'avant-guerre, tandis que le coefficient moyen de valeur vénale de la propriété immobilière était légèrement supérieur; en 1930-1931, le coefficient ci-dessus a atteint 5, dépassant nettement le coefficient de la valeur vénale qui, à cette époque, a néanmoins lui-même atteint au moins quatre. En 1935, après la fin de la période de spéculation qui a suivi la stabilisation de 1928, le coefficient de valeur vénale s'est trouvé ramené à 3 ou 3,25, et, actuellement, il paraît, dans l'ensemble, avoir encore baissé; il est donc permis de conclure que l'importance moyenne des inscriptions existantes représente la même proportion avec la valeur vénale immobilière que dans la période immédiate d'avant guerre. Il n'y a donc pas un endettement général, ainsi que certaines campagnes de presse l'affirment, mais il y des cas particuliers qui, pour majeure partie, concernent les spéculateurs de la période 1928-1932; ces spéculateurs avaient risqué non seulement leurs capitaux, mais l'épargne de leurs concitoyens, espérant en tirer un gros bénéfice; la situation économique s'étant modifiée, ces emprunteurs prétendent que la perte doit être uniquement supportée par leurs prêteurs; cette théorie est, à notre humble avis, un peu « exagérée » (1).

OBLIGATIONS AVEC GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

TABEAU VIII

ANNÉES	NOMBRE	MONTANT
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	151.271	2.446.115.350
1925	158.281	2.851.935.920
1926	158.770	3.040.252.223
1927	157.319	3.370.577.538
1928	155.692	3.819.575.317
1929	178.510	5.185.641.038
1930	215.380	7.720.910.900
1931	237.124	8.398.255.500
1932	158.194	5.434.835.250
1933	192.347	5.252.740.230
1934	167.178	4.090.009.450
1935	164.095	3.441.047.320

(1) Voir notre étude sur le « Crédit hypothécaire » (*Journal des Géomètres-experts*, mars 1937).

Les données ci-dessus confirment les conclusions du précédent tableau et nous permettent de voir que la situation n'est nullement critique; il suffit que le Parlement ne légifère qu'à bon escient et que les Pouvoirs publics n'interviennent pas de parti pris contre les créanciers qui, pour le plus grand nombre, sont des épargnants et des prêteurs de bonne foi, et tiennent compte de tous les droits en présence dans les contrats librement consentis pour qu'en peu de temps, cet aspect de la crise soit complètement résorbé.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
TABEAU COMPARATIF DES NOUVEAUX PRÊTS RÉALISÉS ET DU CAPITAL
AMORTI CHAQUE ANNÉE
TABEAU IX

ANNÉES	MONTANT DES PRÊTS réalisés	CAPITAL REMBOURSÉ par anticipation	CAPITAL REMBOURSÉ par l'effet de l'amortissement
1911.	186.905.999	75.049.757	27.919.906
1912.	235.291.809	75.137.809	29.290.041
1913.	295.520.856	59.771.518	31.029.530
1925.	192.060.049	69.103.860	45.026.259
1926.	109.367.891	94.876.491	48.215.844
1927.	214.773.711	64.947.581	50.474.515
1928.	271.001.291	92.844.596	55.948.756
1929.	426.635.600	109.115.957	66.629.724
1930.	758.423.338	134.309.711	79.161.560
1931.	1.272.762.747	136.718.661	105.640.940
1932.	1.387.551.292	156.484.351	138.664.213
1933.	751.784.984	199.247.259	178.124.786
1934.	485.715.615	198.168.010	189.844.906
1935.	320.876.251	218.949.424	199.668.854
1936.	322.994.417	219.905.842	208.786.914

NOTA. — Les comptes rendus du Crédit foncier de France ne donnent aucune ventilation entre les prêts réalisés dans la Métropole et ceux réalisés dans l'Afrique du Nord, ce qui, pour les études de ce genre, est une cause d'erreur. Nous sommes obligés de nous maintenir dans le cadre des comptes rendus publiés, mais il est évident qu'il y a là, au point de vue statistique, une lacune très regrettable et qui pourrait facilement être évitée.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
PROPORTION DES RÉALISATIONS PAR RAPPORT AUX SOMMES DEMANDÉES
(Prêts à long terme, à court terme et ouvertures de crédit hypothécaire.)

France et Afrique du Nord.

TABEAU X

ANNÉES	PRÊTS DEMANDÉS		PRÊTS AUTORISÉS		PRÊTS RÉALISÉS		POURCENTAGE de réalisation par rapport aux sommes demandées
	Nombre	Sommes	Nombre	Sommes	Nombre	Sommes	
1913	13.411	477.780.558	13.599	382.457.300	9.505	295.520.856	61,05 %
1921	3.654	191.270.825	3.666	144.411.340	3.926	134.763.507	70,45
1922	3.480	159.586.741	3.441	112.346.574	2.737	82.169.757	51,50
1923	5.859	363.369.039	5.597	257.280.889	3.415	158.611.479	43,65
1924	8.003	534.016.499	7.982	386.482.999	5.033	247.499.111	46,34
1925	6.444	178.880.693	6.426	153.963.762	5.416	192.060.049	107,37
1926	4.051	270.415.224	3.987	194.224.789	3.252	109.367.891	40,46
1927	5.965	446.934.526	5.819	331.094.126	3.904	214.773.711	48,75
1928	6.902	655.161.870	6.622	490.397.569	4.334	271.001.291	40,30
1929	8.129	871.788.067	7.556	619.003.377	5.381	426.635.600	48,95
1930	10.417	1.583.535.700	9.976	1.182.236.435	7.227	758.423.338	47,85
1931	14.208	2.355.430.500	13.457	1.715.598.250	10.043	1.272.762.746	54,05
1932	14.404	2.097.048.000	13.999	1.608.373.300	11.746	1.387.551.292	66,10
1933	9.571	1.078.188.943	9.373	785.942.587	8.309	751.784.984	69,70
1934	8.285	738.052.600	8.188	554.072.600	6.384	485.715.615	65,80
1935	7.511	620.010.919	7.329	442.555.500	5.235	320.876.251	51,75
1936	7.976	712.659.600	7.428	470.725.200	5.173	322.994.416	45,32

NOTA. — Dans notre précédente étude sur la dette hypothécaire, il n'avait pas été tenu compte des prêts à court terme et des ouvertures de crédit hypothécaire dans les prêts demandés, ce qui motive les différences qui pourraient être constatées avec le présent tableau. Il aurait été préférable, au point de vue précision, de ventiler les prêts à long terme de la Métropole, mais les comptes rendus du Crédit foncier ne donnent pas les éléments nécessaires. D'ailleurs, dans cette étude, et faute de documents, nous avons été obligés de négliger certains détails, mais, en fixant le chiffre définitif, nous avons tenu compte de leur importance et, par suite, de la fraction d'erreur possible.

TAUX D'INTÉRÊT DES PRÊTS FONCIERS DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

TABEAU XI

<i>Avant-guerre.</i>	6 juillet 1913	4,65 %
	19 novembre 1913.	4,85 %
<i>Pendant la guerre</i>	7 juillet 1915	5 + 0,20 Con
	28 mars 1917.	5 + 0,60 Con
	5 juin 1918	7 %
<i>Après guerre.</i>	1 ^{er} septembre 1920.	7,15 %
	15 mars 1921.	8,25 %
	11 décembre 1922.	7,60 %
<i>Période d'inflation et de spéculation.</i>	7 décembre 1924.	8 %
	1 ^{er} janvier 1926	10,50 %
	1 ^{er} juillet 1926.	10,60 %
	22 juin 1927	9,80 %
<i>Stabilisation.</i>	15 février 1928	8,60 %
	1 ^{er} novembre 1928	8,20 %
	6 novembre 1929.	7,15 %
<i>Période de prospérité factice</i>	14 novembre 1930.	6,25 %
	1 ^{er} février 1932	6,50 %
	25 janvier 1933	Arrêt des prêts
	25 avril 1933	7,50 %
<i>Crise économique et politique</i>	27 février 1934	8,05 %
	9 décembre 1936.	6,30 %
	(Convention avec le ministère des Finances.)	

Ces fréquentes et importantes variations du taux de l'intérêt résultent de l'instabilité économique de l'après-guerre; la France, comme la plupart des nations, subit une crise aigue : politique, économique et sociale qui a entraîné de nombreuses perturbations financières et monétaires. Nous sommes dans une période transitoire actuellement en pleine évolution et dont certains aspects sont même devenus nettement révolutionnaires; il est donc difficile de prévoir si la baisse du taux de l'intérêt va pouvoir être continuée techniquement, ce qui serait pourtant bien désirable.

PRÊTS A LONG ET MOYEN TERME EN DEHORS DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

TABEAU XII

ANNÉES	CRÉDIT NATIONAL	CRÉDIT IMMOBILIER	CRÉDIT AGRICOLE	TOTAUX
1926	37.810.000	112.632.200	128.047.732	278.489.932
1927	47.569.091	66.311.000	170.196.408	284.076.499
1928	108.747.426	200.951.400	211.340.296	521.039.122
1929	164.523.100	772.993.400	445.619.604	1.383.136.104
1930	275.290.000	1.100.893.000	497.445.556	1.873.628.556
1931	229.507.000	1.099.600.000	518.391.628	1.847.498.628
1932	303.455.250	1.009.425.600	578.120.807	1.886.001.657
1933	105.211.726	9.660.600	841.219.751	456.092.077
1934	86.544.960	224.212.000	150.754.730	461.511.690
1935	99.656.979	5.023.800	126.909.991	231.590.770
Soldes au 31 décembre 1925.				
	474.079.832	env. 375.000.000	333.670.744	1.182.750.576
Soldes au 31 décembre 1935.				
	948.702.727	3.673.257.125	1.757.534.632	6.379.494.484

Comme nous l'avons fait dans nos précédentes études sur la dette hypothécaire (1)

(1) *La dette hypothécaire et le Crédit foncier de France* (1914) (Berger-Levrault, éditeur).
La dette hypothécaire (1934) (Berger-Levrault, éditeur) et *Journal de la Société de Statistique de Paris*.

et sous les réserves stipulées dans lesdites études et ci-après nous allons tenter une évaluation de la dette hypothécaire suivant quatre méthodes :

A) Par le dépouillement direct des valeurs sur lesquelles les droits des obligations hypothécaires ont été perçus pendant la dernière période décennale;

B) Par les valeurs sur lesquelles les droits des inscriptions hypothécaires ont été perçus pendant la même période décennale;

C) En supposant les dettes hypothécaires, autres que les prêts du Crédit foncier, du Crédit national, du Crédit immobilier et du Crédit agricole, remboursables en cinq ans (moyenne d'avant guerre);

D) En les supposant remboursables en trois ans et demi (1).

A. — Les obligations hypothécaires souscrites pendant la dernière période décennale sont un des éléments d'appréciation dont nous pouvons faire usage, mais ce total ne correspond pas au résultat cherché, car il y a, en outre, de la période précédente, des prêts en renouvellement et, d'autre part, pendant une période décennale, il y a des prêts de moins longue durée qui se trouvent renouvelés ou amortis, ce qui ne permet qu'une approximation néanmoins utile à connaître, puisqu'elle donne une limite maximum.

D'après le tableau VIII, nous avons :

En 1926.	3.040.252.223	En 1931	8.398.255.500
En 1927.	3.370.577.538	En 1932	5.434.835.250
En 1928.	3.819.575.317	En 1933	5.252.740.230
En 1929.	5.185.641.038	En 1934	4.090.009.450
En 1930.	7.720.910.900	En 1935	3.441.047.320
formant un total de			<u>49.753.844.766</u>
auquel il y a lieu d'ajouter le solde du capital restant dû au 31 décembre 1925 sur les prêts du Crédit foncier de France (2)			2.902.941.085
SOIT UN TOTAL de			<u><u>52.656.785.851</u></u>

A ce total, il faut également ajouter le solde au 31 décembre 1925 des prêts à long et moyen terme consentis, dans les mêmes conditions de non-renouvellement décennal, par le Crédit national, le Crédit immobilier et le Crédit agricole, qui s'élève (Tableau XII) à 1.182.750.576

donnant ainsi un total général de 53.839.536.027

Il est évident que ce chiffre représente, en réalité, le volume des opérations hypothécaires en cours ou traitées pendant cette période décennale et que, pour obtenir le capital dû au 31 décembre 1935, il faut en déduire les remboursements et les amortissements opérés pendant ladite période, ainsi que les renouvellements et unifications de dettes qui constituent un double emploi; ce qui permet de conclure que : le montant total de la dette hypothécaire a probablement dépassé 50 milliards vers 1933, mais qu'au 31 décembre 1935, il devait se trouver ramené à un chiffre inférieur.

B. — Pour permettre un recoupement avec la méthode précédente, nous effectuons un calcul du même ordre, mais en prenant pour base les valeurs qui résultent des droits perçus sur les inscriptions :

En 1926.	3.392.311.318	En 1931	9.680.421.252
En 1927.	3.833.750.725	En 1932	7.645.803.500
En 1928.	4.110.475.500	En 1933	7.478.394.000
En 1929.	5.850.488.169	En 1934	5.665.348.600
En 1930.	9.443.198.858	En 1935	4.893.217.400
TOTAL			<u>62.193.409.322</u>

(1) Durée basée sur une observation statistique. — Voir paragraphe D ci-après.

(2) Y compris les prêts du Crédit foncier en Afrique du Nord. — Voir Observation du tableau IX.

De ce total, il y a lieu :

1° De déduire :

a) Les prêts faits par le Crédit foncier de France pendant cette période (Tableau X).	5.998.892.721	} 15.221.957.756
b) Les prêts réalisés par le Crédit national, le Crédit immobilier et le Crédit agricole (Tableau XII).	9.221.065.035	
		46.971.451.566

2° Par contre, d'ajouter les soldes des prêts de ces quatre établissements au 31 décembre 1935.

a) Crédit foncier de France.	6.383.793.662	} 12.763.288.146
b) Tableau XII	6.379.494.484	
Soit.		59.734.739.712

Il faut considérer que dans ce calcul, les renouvellements entrent en ligne de compte dans une plus forte proportion que dans le tableau précédent; de ce fait, cette donnée représente un ensemble beaucoup plus important que la dette hypothécaire en cours; on doit d'ailleurs en déduire les renouvellements d'inscription des sept derniers semestres, qui font double emploi dans la période décennale, pour se rapprocher le plus possible du capital restant dû au 31 décembre 1935.

	INSCRIPTIONS	OBLIGATIONS
En 1932 (demi-année)	2.822.901.750	2.767.417.625
En 1933	7.478.394.000	5.252.740.230
En 1934	5.665.348.600	4.090.009.450
En 1935	4.893.217.400	3.441.047.320
	21.859.861.750	15.551.214.625
Différence.	6.308.647.125	

ce qui donnerait comme résultat 53.426.092.587

c'est-à-dire un chiffre sensiblement égal au précédent, et qui confirme les déductions énoncées.

C. — Avant guerre, pour l'évaluation de la dette hypothécaire, nous avons adopté, pour les prêts faits en dehors du Crédit foncier, une durée moyenne de cinq ans. Sur cette base, nous aurions :

OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES

(TABLEAU VIII)

En 1926	3.040.252.223
En 1927	3.370.577.538
En 1928	3.819.575.317
En 1929	5.185.641.038
En 1930	7.720.910.900
	23.136.957.016

A déduire :

Prêts du Crédit foncier réalisés pendant cette période quinquennale (1)	1.780.201.831	} 6.120.572.044
et ceux réalisés par le Crédit national, le Crédit immobilier et le Crédit agricole (Tableau XII).	4.340.370.213	
Soit		17.016.384.972

INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES

(TABLEAU VII)

En 1931	9.680.421.252		
En 1932	7.645.803.500		
En 1933	7.478.394.800		
En 1934	5.665.348.600		
En 1935	4.893.217.400		
	<u>35.363.185.052</u>		
<i>A déduire :</i>			
Prêts du Crédit foncier réalisés pendant cette			
période quinquennale (1)	4.218.690.889	}	9.101.385.211
et ceux réalisés par le Crédit national, le Crédit immobilier et le			
Crédit agricole (Tableau XII)	4.882.694.322		
		<u>26.261.799.841</u>	<u>26.261.799.841</u>
et en récapitulant			43.278.184.813
plus Soldes au 31 décembre 1935 des prêts du Crédit foncier de France,			
du Crédit national, du Crédit immobilier et du Crédit agricole			<u>12.763.288.146</u>
SOIT, AU TOTAL.			<u>56.041.472.959</u>

Mais il faut tenir compte que pendant la période de spéculation, il a été fait un grand nombre d'opérations à court terme, dont les renouvellements portent sur les inscriptions et les obligations des années suivantes, ce double emploi devrait donc être déduit; malheureusement, nous n'avons aucune donnée précise à ce sujet et la seule rectification possible est notre quatrième recoupement ci-après.

D. — Avant guerre, la proportion des obligations par rapport aux inscriptions était de : $\frac{\text{Obli.} \times 100}{\text{Insc.}} = \dots\dots 55 \%$.

En 1921	64 %	En 1926	89 %	En 1931	86 %
En 1922	62 %	En 1927	87 %	En 1932	71 %
En 1923	71 %	En 1928	88 %	En 1933	70 %
En 1924	82 %	En 1929	88 %	En 1934	72 %
En 1925	90 %	En 1930	81 %	En 1935	70 %

Il y a donc lieu de supposer que la durée des prêts consentis depuis l'après-guerre s'est trouvée modifiée, ce qui est très plausible, car, en raison des variations continues du taux de l'intérêt, prêteurs et emprunteurs ne voulaient pas s'engager pour de trop longs délais.

De 1926 à 1935, le montant total des inscriptions s'est élevé à . 62.193.409.322 tandis que les créances hypothécaires souscrites pendant cette même période n'ont atteint que 49.753.844.766

Dans ces deux données se trouvent comprises les opérations du Crédit foncier, du Crédit national, du Crédit immobilier et du Crédit agricole (15.221.957.756), ce qui réduit les créances hypothécaires souscrites par les autres établissements et les épargnants (en majeure partie prêts à court terme) à 49.753.844.766 — 15.221.957.756 = 34.531.886.910, soit une moyenne annuelle d'environ 3.500 millions (en réalité un peu plus, car dans les données du Crédit foncier il y a les prêts faits en Afrique).

La différence entre les inscriptions et les obligations s'élevant à 12.439.564.566, il y a donc lieu de croire qu'elle représente environ trois années et demie d'opérations de renouvellements; nous adoptons cette base pour établir ce quatrième recoupement.

(1) Voir les observations du tableau IX.

OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES

En 1929	5.185.641.038	
En 1930	7.720.910.900	
En 1931	8.398.255.500	
En 1932 (demi-année)	2.717.417.625	
— TOTAL	24.022.225.063	24.022.225.063

INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES

En 1932 (demi-année)	3.822.901.750	
En 1933	7.478.394.300	
En 1934	5.665.348.600	
En 1935	4.893.217.400	
TOTAL	21.859.862.050	21.859.862.050

et en récapitulant 45.882.087.113

a) D'où il y a lieu de déduire pour la même période (7 ans), les prêts réalisés par le Crédit foncier (Tableau X)	5.403.749.827	} 13.543.209.309
et les prêts réalisés par les trois autres établissements (Tableau XII)	8.139.459.482	
		32.338.877.804
b) Et d'ajouter le solde du capital restant dû au 31 décembre 1935 pour ces quatre établissements		12.763.288.146
Soit		45.102.165.950

Cette dernière méthode de calcul doit forcément donner un chiffre au-dessous de la réalité, car elle écarte les prêts entre particuliers consentis pour dix ans en 1926, plus de neuf ans en 1927 et plus de huit ans en 1928, qui n'auraient pas été remboursés pendant la période envisagée, mais elle permet d'enserrer le résultat cherché, c'est-à-dire le montant de la dette hypothécaire, au 31 décembre 1935, entre cette dernière donnée de 45 milliards et les trois précédentes. En adoptant des périodes de quatre ans au lieu de trois ans et demi, on obtiendrait par la même méthode 48.786.186.900.

En comparant et en analysant les quatre résultats obtenus et en tenant compte des diverses observations formulées au cours de cette étude, on peut en déduire que le *montant de la dette hypothécaire au 31 décembre 1935* était plutôt inférieur à 50 milliards, car pendant ces dernières années, la majeure partie des opérations du Crédit foncier a surtout consisté en consolidations et unifications de dettes existantes (1).

Sur ces données, nous croyons donc pouvoir fixer un ordre de grandeur de **48 milliards pour la dette hypothécaire au 31 décembre 1935**, contre 43 milliards en 1932 et 15 milliards avant guerre.

Au 31 décembre 1914, le solde des prêts du Crédit foncier atteignait 2.671.148.347 francs, soit 178/1.000 de la dette globale hypothécaire.

Au 31 décembre 1935, le solde des prêts du Crédit foncier s'élève à 6.383.793.662 francs (2), soit 133/1.000 de la dette globale hypothécaire.

En 1913-1914, la dette hypothécaire s'élevait à 15 milliards pour une valeur immobilière (fortune privée) d'environ 145 milliards, soit 10,35 %.

En fin 1935, la dette hypothécaire s'élève à 48 milliards pour une valeur immobilière (fortune privée) d'environ 450 milliards (3), soit 10,65 %. (4)

(1) Et il faut tenir compte que le solde des prêts fonciers du Crédit foncier de France qui, au 31 décembre 1935, s'élevait à 6.383.793.662, n'est plus que de 6.278.095.321 au 31 décembre 1936.

(2) Dont 553 millions pour l'Afrique du Nord et les colonies, ce qui réduit la proportion ci-dessus à 123/1.000.

(3) Dans le cours de l'année 1935, les évaluations ont varié de 475 à 450 milliards.

(4) En 1840 on avait évalué la dette hypothécaire à 11.300 millions, — 14.369 millions en 1877, — 13.500 millions en 1902.

Il est impossible, dans l'état actuel des données statistiques connues, de pouvoir ventiler la dette hypothécaire d'après la nature des immeubles, sauf en ce qui concerne les opérations du Crédit foncier, qui se répartissent comme suit :

PÉRIODES	PROPRIÉTÉS URBAINES		PROPRIÉTÉS RURALES	
	Nombre de prêts	Sommes	Nombre de prêts	Sommes
Période 1926-1935	55.922	4.893.803.076	9.893	1.105.080.543
Depuis l'origine du Crédit foncier (1852 à 1935)	220.859	11.438.869.973	68.601	2.671.928.633

Même en ajoutant à la dette rurale ci-dessus les prêts individuels à long et moyen terme du Crédit agricole, qui s'élèvent au 31 décembre 1935 à 1.757.534.632 francs, on se rend compte que la dette hypothécaire rurale doit être moins élevée que la dette hypothécaire grevant les propriétés urbaines et, dans l'ensemble, on peut affirmer que la première est certainement inférieure à 8 % de la valeur immobilière rurale.

Dans une conférence faite à Vienne, le 11 septembre 1936, sur l'endettement des agriculteurs, M. le professeur Louis Tardy, directeur général de la Caisse nationale agricole française, a chiffré le montant de la *dette agricole française* (1) à 10 milliards, soit moins de 5 % de la valeur immobilière de la propriété rurale, se répartissant comme suit :

Crédit agricole	3.500 millions (dont moitié en prêts individuels (dette hypothécaire) et moitié en avances collectives et crédits à court terme).
Crédit foncier	2.000 millions (2)
Banque de France	500 millions
Obligations notariées.	3.000 à 3.500 millions
Banque Durand	500 millions.

A notre avis, la dette agricole doit être supérieure à 10 milliards, car nous pensons qu'il y a sur les propriétés rurales plus de 3.500 millions d'hypothèques provenant d'obligations notariées, mais il est impossible d'en chiffrer le montant avec précision.

A titre documentaire et pour démontrer que les prêts hypothécaires ne sont pas l'apanage des grands organismes spécialisés, mais constituent au contraire une branche importante des placements des particuliers, nous donnons ci-après quelques chiffres concernant les principaux établissements qui pratiquent le prêt hypothécaire :

<i>Crédit foncier de France</i> : 6.383.792.662, dont environ	5.830.802.000
pour la France continentale (31 décembre 1935).	
<i>Sociétés de Crédit immobilier</i>	3.673.257.125.
(31 décembre 1935).	
<i>Sous-comptoir des Entrepreneurs</i>	391.445.600
(31 décembre 1935).	
<i>Organismes des Assurances sociales</i>	186.005.060
(31 décembre 1935).	
<i>Crédit national</i> : 980.488.477	
dont pour la France continentale (31 déc. 1935)	948.702.727
<i>Crédit agricole</i> , prêts individuels :	
A long terme.	1.027.404.490
A moyen terme	730.130.142
<i>Sociétés françaises anonymes d'Assurances sur la vie</i>	660.697.623

(1) Par dette hypothécaire rurale, nous comprenons la dette inscrite uniquement sur la propriété foncière, tandis que par dette agricole, la Caisse nationale de Crédit agricole ajoute à la première la dette garantie par le matériel et le cheptel d'exploitation.

(2) Chiffre maximum.

(Fin 1933).	
<i>Sociétés françaises d'Assurances mutuelles</i>	152.022.202
(Fin 1933).	
<i>Sociétés étrangères</i> (Portefeuille français)	282.724.316
(Fin 1933).	
<i>Sociétés d'Assurances nuptialité et natalité.</i>	4.281.734
(Fin 1933).	
<i>Sociétés anonymes françaises de capitalisation.</i>	573.070.602
(Fin 1933).	
<i>Sociétés mutuelles de capitalisation</i>	225.642.747
(Fin 1933).	
<i>Sociétés d'épargne et de risques divers</i>	70.852.521
(Fin 1933).	
<i>Sociétés d'Assurances des accidents du travail</i>	56.093.210
(Fin 1933).	
<i>Sociétés d'Assurances-incendie</i> environ	10.000.000
(Décembre 1935).	
<i>Crédit hôtelier</i> (31 déc. 1935)	15.591.119
<i>Principaux organismes de mutualité</i> environ	400.000.000
(Fin 1935).	
<i>Crédits hypothécaires bancaires</i> (grands établissements) au commerce et à l'industrie (au 31 déc. 1931) 700.000.000 à 800.000.000	
etc...	

A ces chiffres, on devrait : ajouter le Crédit foncier d'Alsace-Lorraine, certaines banques d'entreprise et établissements spécialisés, ainsi que les avances des banques et sociétés financières étrangères s'occupant de placements hypothécaires en France, d'autre part, faire une déduction pour tenir compte que depuis 1933 il y a une régression de l'endettement. *On peut donc chiffrer cet ensemble à environ 15 ou 16 milliards*, soit moins du tiers du montant total de la dette hypothécaire, le surplus étant constitué par les placements directs des épargnants français.

Si l'on examine pour chaque tableau de la présente étude le détail des valeurs relevées dans les dernières années de la période décennale, il ressort nettement que la liquidation des créances douteuses est en cours et que l'accroissement de la dette hypothécaire est arrêté; la situation est donc normale et l'assainissement du marché immobilier se continue. Rien ne justifie les campagnes de presse et les projets de loi sur l'assainissement du crédit. Ces articles et projets de loi ont eu d'ailleurs pour résultat de faire fuir les capitaux, car, en raison des délais et faveurs accordés aux débiteurs pour leur faciliter l'inexécution des clauses des contrats pourtant librement consentis, les épargnants n'osent plus se risquer dans les aléas et les périls des prêts immobiliers.

A trop vouloir diriger et réglementer le crédit on le tue, car le crédit est basé sur la confiance et la confiance ne se décrète pas, elle s'impose d'elle-même.

E. MICHEL.

* * *