JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

La fortune immobilière

Journal de la société statistique de Paris, tome 76 (1935), p. 78-104

<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1935__76__78_0>

© Société de statistique de Paris, 1935, 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 FORTUNE IMMOBILIÈRE

La fortune immobilière constituait autrefois la majeure partie de la fortune privée. En effet, au 31 décembre 1815, la Cote officielle des Agents de change de Paris ne comportait encore que quatre valeurs mobilières : le *5 % consolidé*, les *Actions de la Banque de France*, les *Obligations du Trésor* et les *Actions des Ponts*, dont le capital nominal représentait en tout 1.500 millions de francs et la valeur vénale, au cours du jour, 955 millions. En 1850, les valeurs mobilières françaises inscrites à la Cote officielle des Agents de change atteignaient 7.025 millions, 21.618 millions en 1869 et 43 milliards en 1880, dont les Français possédaient la majeure partie. En 1913, le portefeuille français comprenait environ 110 milliards de valeurs mobilières proprement dites. A cette cédule de la fortune privée, s'ajoutait la valeur des objets mobiliers, des objets d'art, des bijoux, voitures, etc..., le numéraire or et argent, la valeur vénale du cheptel vif et mort, la valeur des fonds de commerce, la valeur vénale du matériel industriel, les récoltes, les stocks, etc... En 1914, cet ensemble représentait 52,7 % de la fortune globale privée, tandis que la valeur vénale immobilière, proprement dite, ne représentait plus que 47,3 %.

Pour mieux fixer les idées et apporter quelques précisions, nous donnons ci-après le relevé des différentes enquêtes et évaluations que nous connaissons depuis 1850, tant au point de vue de la valeur vénale immobilière que de la fortune privée française, mais il y aura lieu de tenir compte que ces données ne sont pas toujours absolument comparables. Ainsi, sous la rubrique : propriété rurale, l'évaluation comprend la valeur des bâtiments d'exploitation et, quelquefois, celle des bâtiments d'habitation, tandis que si l'évaluation est faite par l'administration des Contributions directes, elle ne comporte que l'évaluation de la propriété non bâtie proprement dite. Or, les évaluations de la propriété bâtie faites par cette administration comprennent pour une faible valeur les bâtiments d'habitation des exploitations rurales, mais ne tiennent aucun compte des bâtiments d'exploitation.

Dans les dernières années précédant la guerre 1914, on avait constaté que l'épargne annuelle, stabilisée, représentait environ 3.500 millions qui venaient s'ajouter chaque année à la fortune privée; celle-ci s'est donc effondrée depuis guerre, puisqu'au coefficient de dévaluation monétaire, elle a une valeur-or inférieure aux évaluations de 1914.

Le portefeuille privé des Français comprenait, en effet, avant guerre, 300 milliards de valeurs, dont près de moitié en valeurs immobilières. Pour les besoins immédiats de la guerre et, ensuite, pour la réparation des dommages de guerre, l'État a eu besoin, de 1914 à 1921, de 323 nouveaux milliards et ne pouvant

mobiliser ce qui existait, il a, peu à peu, créé 323 milliards de papier, qui sont venus s'ajouter aux 300 milliards or. Mais, pour valoriser ce papier et lui donner une valeur d'échange, force a été de prélever une fraction de la valeur-or de l'ancienne fortune d'avant guerre et c'est pourquoi, malgré les apports annuels de l'épargne et la réintégration des trois départements d'Alsace-Lorraine, les valeurs mobilières et immobilières ne représentent plus qu'une fraction de leur valeur-or d'avant guerre.

La valeur-or des 323 milliards francs reconstitution représentant l'endettement annuel de 1914 à 1921, correspondait à 202 milliards (1), la stabilisation devait donc se faire sur la base de $\frac{300}{300 + 202}$, c'est-à-dire que le franc-or devait se fixer sur les 3/5 de sa valeur, soit 0,60 et non sur 0,20, comme cela a été fait en 1928. La valeur actuelle du dollar (15) et de la livre sterling (75) s'adapte au coefficient 3 et non au coefficient 5, qui n'a eu pour résultat que de favoriser les spéculateurs au détriment des épargnants. La valeur vénale actuelle immobilière, qui représente la partie la plus réelle et matérielle de la fortune privée, est également au coefficient 3 par rapport à la base 1914, et il en est de même si l'on compare les déclarations des successions de la période actuelle avec celles de l'avant-guerre.

Successions.

ANNÉES	NOMBRE de décès (2)	MUTATIONS par décès	NOMBRE de successions déclarées	ACTIF brut déclaré (1)	ACTIF net déclaré (1)	DONATIONS (1)	TOTAL de l'annuité successorale (1)
1911	821.785	403.342	371.851	6.140	5.762	1.093	6.855
1912	766.827	387.328	370.594	5.942	5.577	1.062	6.639
1913	777.938	392.643	372.532	5.907	5.531	1.106	6.637
1921	856.216	467.678	»	5.486	»	2.065	»
1922	828.829	505.344	»	6.172	»	1.907	»
1923	763.148	516.767	»	7.404	»	»	»
1924	768.011	520.037	»	9.639	»	»	»
1925	776.519	480.140	390.821	10.398	9.801	»	»
1926 (3). . . .	792.489	499.622	403.990	11.664	11.058	»	»
1927	781.212	477.230	385.364	12.748	12.142	2.794	14.936
1928	786.752	466.625	363.270	14.196	13.478	3.148	16 626
1929	846.940	499.425	392.772	16.607	15.894	»	»
1930	771.533	472.865	360.499	16.664	15.979	»	»
1931	795.176	495.896	377,315	16.825	15.969	»	»
1932 (4). . . .	773.491	465.413	282.005	11.945	11.326	»	»
1933	761.816	554.138	354.147	15.354	14.489	»	»

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

NOTA. — D'après ce tableau, on pourrait conclure que le coefficient $\frac{1934}{1914}$ de la fortune privée serait inférieur à 3, mais il faut tenir compte :

1° Que la fiscalité exagérée a augmenté considérablement la proportion des dissimulations fiscales;

2° Que l'augmentation des valeurs mobilières a permis une aggravation de cette fraude;

(1) *Les Dommages de guerre*, page 593 (tableau 342).—(E. MICHEL, Berger-Levrault, édit.)

ANNÉES	DOCUMENTS OU CITATIONS	AUTEURS	ÉVALUATION de la fortune privée (en milliards)	ÉVALUATION de la fortune immobilière (en milliards) (1)	DÉTAIL de la valeur immobilière Propriété	
					non bâtie	bâtie
1850	Économie rurale	LAVERGNE		80	50	30
1853	France économique (1890) (M. DE FOVILLE)	E. DE GIRARDIN	125	92	»	»
1853	Enquête (Loi du 7 août 1850)	Contributions directes	»	»	61 (2)	»
1861	France économique	WOLOWSKI	175	120	»	»
1868	Étude rétrospective de la fortune privée (1911)	E. THERY	154	»	»	
1872	France economique (1890)	Duc d'AGEN	195	100	»	»
1876	Étude rétrospective (1911)	E. THÉRY	218	»	»	»
1878	France economique (1890)	AMELIN	»	123	»	»
1878	Étude rétrospective (1911)	R. PUPIN	200	»	»	»
1878	France economique (1890)	A. AMELIN	240	»	»	»
1878	France economique (1890)	Dr VACHER	260	»	»	»
1879-1881	Enquête (Loi du 9 août 1879)	Contributions directes	»	»	92 (3)	»
1881	France economique (1890)	S. MOMY	216	115	»	»
1883	La Richesse de la France (1911)	R. PUPIN	220	»	»	»
1884	Crise agricole (IMBAR DE LA TOUR)	Le Trésor de La Roque	»	»	70	»
1887-1889	Enquête (Loi du 8 août 1885)	Contributions directes	»	»	»	49
1892	La Fortune publique	R. THÉRY	243	126	»	»
1892	Enquête agricole	Ministère de l'Agriculture	»	»	83 (4)	»
1894	Questions agricoles	ZOLLA	»	»	90 (5)	»
1898	La Richesse de la France	R. PUPIN	251	»	»	»
1898	Congrès de la Propriété foncière	SALFRANQUE	235	107	»	»
1900	Congres de la Propriété foncière	BESSON	»	140	»	»
1900	Cours d'économie politique	COLSON	239	117	65	52
1899-1900	Revision decennale	Contributions directes		»	»	57
1901	Journal *La Societé de Statistique*	DE CHASSELOUP-LAUBAT	187	108	»	»
1903	Étude rétrospective (1911)	R. PUPIN	254	»	»	»
1906	La Richesse en France	DE FOVILLE	220	135	»	»
1906	Enquête officieuse	Ministère de l'Agriculture	»	»	74 (7)	»
1908	La Propriété (période de 1902-1905)	E. MICHEL	244	115 (6)	58	57
1908	La Richesse de la France	DE LAVERGNE et P. HENRY	225	113	»	»
1908	Enquête sur la propriété non bâtie	E. MICHEL	»	»	64 (8)	»
1908	Études statistiques	NEYMARCK et THÉRY	236	»	»	»
1908-1910	Enquête (Loi du 31 déc. 1907)	Contributions directes	»	»	62 (9)	»
1909	La Fortune privée à travers sept siècles	V. D'AVENEL	235	125	»	»
1909-1910	Revision décennale	Contributions directes	»	»	»	65
1911	LaRichesse de la France d'avant guerre	R. PUPIN	285	134	»	»
1911	La Valeur de la propriété non bâtie	E. MICHEL	»	»	75 (10)	»

1911	La Fortune publique en France	E. Théry	287	133	75	58
1910-1912	La Fortune privée et les fraudes successorales.	E. Michel	282	123 (11) 135 (12)	68 70	55 65
1913	Les Forces économiques de l'Allemagne (*Dresdner Bank*)	Évaluation allemande	215	»	»	»
1914	Étude sur la propriété rurale en 1914	P. Caziot	»	»	55	»
1914	Même étude reprise en 1924, valeur 1914	P. Caziot	»	»	70	»
1914	Harvey E. Fisk (Bankers Trust Cie)	Évaluation américaine	300	»	»	»
1923	L'Opinion	R. Lafargue	811 francs-papier	»	»	»
1924	La Fortune privée en France (valeur 1914)	E. Michel	292 val.-or	146	72 à 73 (13)	72 à 74
1924	*Revue des Deux-Mondes*	J. Kulp	260 à 280 val.-or *francs papiers :*	»	»	»
1924	Rapport général du budget	Violette	1.000	»	»	»
1924	Valeur immobilière (1923-1924)	E. Michel	»	286 (14)	141 (13)	145
1924	Revue d'études financières	E. Allix	700-800	»	»	»
1924-1925	Enquête (Revision)	Contributions directes	»	»	»	174 (16)
1924	Finances publiques	Germain-Martin	910	»	»	»
1925	La Situation financière (1924)	E. Michel	900	350 (15)	»	»
1926	Étude : Peut-on éviter l'effondrement du franc.	Simonin	700	»	»	»
1927	Journal *Le Capital*		1.200-1.300	»	»	»
1928	Études immobilières (Journal *La Construction moderne*)	E. Michel	»	475	235 (10)	240
1929	La Situation immobilière	E. Michel	»	560 (18)	290 (17)	270
1931	Recherches et opinions économiques et sociales	Della Ricia	301 (francs suisses)	«	»	»
1933	La Dette hypothécaire	E. Michel	»	475	»	»
1934	Études immobilières. — Propriété rurale et propriété bâtie.	E. Michel	»	450 à 475	240 (10)	225

(1) Non compris les biens de l'État non productifs de revenus et les immeubles affectés aux services publics départementaux et communaux.

(2) Non compris les Alpes-Maritimes, la Corse, la Savoie et la Haute-Savoie.

(3) Y compris les départements des Alpes-Maritimes, de la Corse, de la Savoie et de la Haute-Savoie pour 1.736 millions.

(4) et (5) Y compris 5 milliards pour la valeur des bâtiments d'exploitation.

(6) Non compris les bâtiments des exploitations rurales et déduction faite des immeubles appartenant aux collectivités industrielles, commerciales et administratives.

(7) Bâtiments compris.

(8) Non compris les bâtiments des exploitations rurales, mais compris les immeubles appartenant aux collectivités industrielles et commerciales.

(9) Y compris les départements des Alpes-Maritimes, de la Corse, de la Savoie et de la Haute-Savoie pour 1.359 millions et non compris les bois appartenant à l'État d'une valeur de 1.035 millions et la valeur des sols et cours des propriétés bâties (qui avait été comprise dans les précédentes enquêtes) — non compris également la valeur des bâtiments d'exploitations rurales.

(10) Propriété rurale, c'est-à-dire y compris les bâtiments des exploitations rurales.

(11) En raison du caractère spécial de cette étude, les immeubles appartenant aux collectivités administratives, commerciales et industrielles n'ont pas été compris, leur contre-partie existant dans les valeurs mobilières.

(12) Y compris ces immeubles.

(13) Y compris 6 milliards pour les bâtiments ruraux.

(14) Non compris les trois départcements recouvres.

(15) Y compris les trois départements recouvrés pour 300 milliards dans les premiers mois de 1925 et 350 milliards à la fin de l'année.

(16) Dont 165 milliards pour le Territoire 1914 et 9 pour les trois départements recouvrés (ces valeurs tenaient largement compte de la moins-value résultant des lois restrictives sur les loyers)

(17) Y compris 24 milliards pour les bâtiments d'exploitations rurales.

(18) Y compris les trois départements. recouvrés

3° Que les nombreuses créations de sociétés immobilières, foncières, industrielles et agricoles ont diminué le volume annuel des déclarations de successions.

On pourrait ajouter à ces causes :

4° La diminution de la moralité des individus qui a suivi celle des Gouvernements;

5° Et le fait que les personnes âgées n'ayant plus les revenus nécessaires pour le coût actuel de la vie mobilisent leur avoir avant leur décès.

Valeurs immobilières comprises dans les mutations à titre onéreux
(en millions).

PÉRIODES	MOYENNE ANNUELLE de la période	PÉRIODES	MOYENNE ANNUELLE de la période
1826-1829	1.137	1885-1889	2.063
1830-1834	1.220	1890-1894	2.159
1835-1839	1.410	1895-1899	2.144
1840-1844	1.567	1900-1904	2.081
1845-1849	1.431	1905-1909	2.214
1850-1854	1.493	1910-1914	2.459
1855-1859	1.879	1920-1924	9.466
1860-1864	2.062	1925-1929	10.454
1865-1869	2.228	1930	13.080 (1)
1870-1874	1.981	1931	10.322
1875-1879	2.359	1932	8.999
1880-1884	2.553	1933	9.704

(1) Pour quinze mois.

Les données de la période 1920-1924 sont très élevées, car, pendant ces années, il s'est fait un plus grand nombre de transactions qu'en période normale; cette période fut celle de la liquidation de la guerre et des premières dévaluations du franc. La période 1925-1929 est surtout celle de la dévaluation définitive du franc.

Valeurs immobilières comprises dans les successions
(en millions).

ANNÉES	VALEURS totales énoncées	VALEURS immobilières énoncées	ACTIF brut total	VALEURS immobilières proportionnelles
Moyenne				
1890-1894	6.903	2.929	»	»
1906	7.053	3.196	5.645	2.560
1908	7.425	3.336	5.879	2.650
1928	18.389	7.262	14.196	5.606

Le coefficient d'augmentation serait donc à peu près 2,15 sur la base 1914, mais, en réalité, en 1928, il était supérieur à 3, ce qui laisse supposer, à cette époque, une aggravation de la fraude fiscale.

Mais, pour apprécier plus sûrement les variations de la valeur immobilière, il est également nécessaire de connaître l'amplitude des mouvements des transactions.

Mouvement annuel des mutations foncières.

ANNÉES	NOMBRE d'extraits d'actes translatifs relevés par l'administration des Contributions directes	PROPRIÉTÉS BATIES Nombre de		PROPRIÉTÉS NON BATIES Nombre de	
		Feuilles de mutation	parcelles mutées	Feuilles de mutation	parcelles mutées
1894-1895	»	»	478.675	»	5.023.132
1895-1896	»	»	470.797	»	5.006.678
1899-1900	»	»	520.995	»	5.806.377
1912-1913	956.975	505.075	628.448	1.723.894	5.245.146
1913-1914	915.909	490.138	617.353	1.628.914	4.969.969
1918-1919	444.710	222.376	283.612	512.548	1.976.293 (1)
1919-1920	1.036.360	262.311	293.023	689.334	2.544.210
1920-1921	1.379.483	541.157	705.563	1.723.758	5.894.019
1921-1922	1.182.116	637.463	778.812	1.891.565	6.658.961
1922-1923	1.133.163	579.482	802.752	1.889.015	6.390.723
1923-1924	1.137.793	732.606	919.369	2.168.344	6.861.368
1924-1925	1.124.632	687.857	858.077	1.866.011	6.031.188
1925-1926	1.035.455	1.128.281	1.346.843	1.871.947	5.813.055
1926-1927	965.981	500.142	590.081	1.686.330	5.544.275
1927-1928	839.628	487.075	566.369	1.621.857	5.209.523
1928-1929	877.057	444.541	588.966	1.570.749	5.284.718
1929-1930	1.078.771	431.174	528.956	1.578.217	5.089.149
1930-1931	818.476	434.709	565.390	1.572.899	5.025.833
1931-1932	790.962	423.757	538.760	1.472.442	4.618.028
1932	599.451	392.855	507.641	1.330.909	4.172.147
1933	811.582	380.880	476.344	1.241.413	3.849.729

(1) Non compris les trois départements de Moselle, Bas-Rhin et Haut-Rhin.

Pour compléter ces documents et fixer leurs valeurs proportionnelles, il nous paraît nécessaire de présenter, en regard du cours du dollar, les indices du coût de la vie à Paris, ceux des prix de gros, le prix du quintal de blé, ainsi que les salaires de l'ouvrier agricole et de l'ouvrier du bâtiment.

ANNÉES	COURS moyen semestriel du dollar (100 dollars)	COÛT de la vie à Paris (Indice 100 en 1914)	INDICES des prix de gros (Basse 100 juillet 1914)	PRIX du quintal de blé d'après le ministère de l'Agriculture	PRIX moyen du blé à la Bourse de Commerce de Paris	SALAIRE journalier agricole	SALAIRE moyen horaire de l'ouvrier maçon dans les villes où siègent des Conseils de prud'hommes
							(0,49 en 1911)
1914.	516 511	100	100	29.49	27.85	»	»
1915.	530 583	»	143	30.75	31.70	»	»
1916.	591 586	»	193	32.83	33.89	»	0,61
1917.	577 570	»	267	50 »	41.38	»	»
1918.	570 553	»	346	73 »	61.29	»	»
1919.	588 868	»	364	75 »	74.20	»	»
1920.	1.393 1.501	318 367	520	99.14	82 »	»	»
1921.	1.365 1.332	322 296	352	70.37	89.40	»	2.39
1922.	1.135 1.330	297 295	334	79.08	78.93	»	»
1923.	1.553 1.763	329 338	328	90.47	91.94	»	»
1924.	1.976 1.889	365 372	499	108.53	106.94	14.80	2.80
1925.	1.939 2.308	388 411	561	129.57	133.13	»	2.98
1926.	2.954 3.333	468 542	718	183.39	188.69	18.48	3.48
1927.	2.547 2.548	524 503	630	149.12	162.83	»	3.47
1928.	2.542 2.558	513 525	634	151.89	161.62	20.60	3.71
1929.	2.559 2.547	552 560	623	134.74	150.35	»	4.03
1930.	2.550 2.512	568 594	543	152.32	149.55	22.50	4.42
1931.	2.554 2.548	589 548	462	153.45	172.39	»	4.42
1932.	2.539 2.552	534 516	407	117.80	148.28	22.35	4.20
1933.	2.389 1.725	519 521	388 389	»	112.06	»	4.06
1934.	1.535	524	378	»	128.25 (1)	»	»

(1) Chiffre théorique car, en fin d'année, le prix réel du quintal de blé était inférieur à 80 francs.

Après cet exposé documentaire, nous allons essayer de tracer à grands traits l'histoire des variations des valeurs immobilières, en examinant successivement la propriété *rurale* et la propriété *urbaine*.

Propriété rurale.

Jusqu'au commencement du XIX^e^ siècle, on admettait que la propriété rurale constituait la fraction la plus importante de la fortune privée. Les économistes de la fin du XVIII^e^ siècle, ainsi que les physiocrates (qui comptaient parmi eux Quesnay et Turgot) considéraient que la terre était l'unique source de la richesse.

Dans la première moitié du XIX^e^ siècle, la propriété bâtie prend de plus en plus d'importance, et comme d'autre part les valeurs mobilières commencent à jouir d'une certaine faveur auprès du public, la propriété rurale est moins recherchée par les capitalistes et les épargnants.

Vers le milieu du XIX^e^ siècle, la terre est de nouveau appréciée comme valeur

de placement et, à partir de 1840, la valeur des immeubles ruraux progresse rapidement. Après une forte hausse sous le Second Empire, on constate un léger arrêt vers 1870; mais, aussitôt après la guerre, la hausse reprend et s'accentue, puisqu'en 1880-1881, on estimait que la propriété rurale représentait une valeur mobilisable de *92 milliards* contre *61 milliards* en 1851.

Néanmoins, dès 1879-1880, apparaissent les symptômes de crise agricole qui, avec la baisse du prix du blé et les dégâts causés aux vignobles par l'invasion phylloxérique, déclanchent une crise immobilière très grave. A partir de 1884, la valeur vénale baisse, mais dans des proportions différentes suivant les régions et si, dans certaines d'entre elles, la baisse a dépassé 50 %, par contre, dans quelques autres, notamment en Bretagne, dans le Cantal, dans les Landes, on constatait, au contraire, une légère augmentation; dans la Creuse, l'Indre, la Vienne, la Vendée, la baisse était presque insensible. Vers 1900, la valeur vénale de la propriété rurale ne pouvait plus se chiffrer qu'à *60 ou 65 milliards*, correspondant à une baisse de 30 % dans les régions herbagères et de 35 à 40 %, parfois 50 % et plus, dans les régions de culture (1).

De 1906 à 1914, on constate une légère reprise et les transactions redeviennent aisées; à la veille de la grande guerre, la propriété rurale constituait un des meilleurs placements et on pouvait estimer sa valeur globale entre *70* et *75 milliards* (bâtiments compris).

Aussitôt après la guerre, la valeur de la propriété rurale commence de nouveau à progresser, d'abord très lentement, puis plus rapidement; jusqu'en 1926, cette progression est à peu près continue, sauf quelques fléchissements momentanés dans certaines régions où la progression antérieure avait été trop rapide. En août 1926, viennent les surcharges fiscales; les frais d'actes et les droits sur les mutations à titre onéreux atteignent en moyenne 27 % du prix de vente. La liquidation immobilière de l'après-guerre étant terminée, le nombre des transactions redevient normal; mais, en raison de l'accroissement des frais d'acquisition, les acquéreurs hésitent, les prix fléchissent de nouveau et pendant quelque temps, se rapprochent de ceux de 1925. Néanmoins, encouragés par les bénéfices réalisés sur les transactions immobilières pendant la première période d'inflation, les marchands de biens surgissent sur tous les points du territoire et profitant de la dépréciation du franc et de l'affolement des gros possesseurs de capitaux, ils achètent et vendent en toute certitude, à des prix de convenance; aussi, cette période de 1926-1927, caractérisée par le manque de vendeurs, est marquée par une nouvelle progression des prix.

La loi du 9 juin 1927, sur la revision des baux ruraux, en permettant au propriétaire de doubler et même de tripler le prix des fermages d'avant guerre, vient également favoriser cette progression. Mais, tandis que la hausse est relativement lente dans les régions de culture proprement dites, elle apparaît saccadée et beaucoup plus rapide dans les régions où les acheteurs étrangers à la culture (industriels ou commerçants enrichis) sont particulièrement nombreux et recherchent un placement sûr de leurs disponibilités (Normandie, Sologne, environs de Paris, etc...). A cette époque, on constate des différences de valeur très sensibles entre les propriétés de culture proprement dites et les

(1) Voir Cartogramme, n° 18, page 105 (La Propriété. Berger-Levrault, éditeur).

propriétés herbagères; ces dernières profitent de l'augmentation de la consommation de la viande, ainsi que de la recherche dont elles sont l'objet de la part des capitalistes et des citadins, qui les utilisent souvent comme propriétés de campagne.

En 1927-1928, la baisse du prix du blé vient arrêter l'élan de ces acquéreurs exceptionnels et les propriétaires ruraux reprennent la maîtrise du marché immobilier; néanmoins, la hausse se continue jusqu'en 1930, mais très inégalement dans les diverses régions naturelles du territoire et tandis qu'en Bretagne, en Normandie et dans le Nord, on dépassait, en 1929, le coefficient 5 par rapport aux prix d'avant guerre, dans d'autres régions comme la Beauce, la Brie, etc..., on ne dépassait pas le coefficient 3, et un coefficient moins élevé dans certaines régions morcelées ou dans les grands domaines du Centre et de l'Est.

En 1933, on enregistre une baisse très sensible du cours des produits agricoles, aussi bien des céréales que du bétail, et les propriétaires se voient dans l'obligation de consentir des réductions de fermages très importantes (Loi du 6 avril 1933). La baisse du revenu foncier entraîne une diminution correspondante de la valeur vénale des immeubles ruraux, et cette diminution ne paraît pas avoir atteint, à l'heure actuelle, son point le plus bas.

En 1924-1925, nous avions évalué la valeur vénale de la proprieté rurale en France à 143 milliards, plus 7 milliards pour les bâtiments des exploitations rurales.

En 1929, nous estimions cette valeur à *266 milliards*, plus 24 milliards pour les bâtiments des exploitations rurales.

Il ne nous a pas été possible, depuis cette époque, de procéder à une évaluation de même nature et nous ne pouvons, en conséquence, pour la période actuelle, fixer un chiffre basé sur un travail d'enquête; néanmoins, nous avons tout lieu de croire que la valeur vénale de la propriété rurale est maintenant nettement inférieure à *250 milliards* (bâtiments compris), car, sur tous les points du territoire, on enregistre une baisse assez sensible, et la crise agricole et viticole s'accentue de jour en jour.

Après la stabilisation monétaire de 1928 et la quasi-liberté de fixation du taux des fermages, on avait pensé que la valeur vénale de la propriété rurale se serait rapidement rétablie sur le coefficient de dévaluation monétaire. Mais, en dehors de l'exagération de cette dévaluation, de nombreux facteurs sont intervenus pour entraîner, au contraire, une baisse de la valeur immobilière rurale : fiscalité exagérée, main-d'œuvre plus chère, charges sociales nouvelles, besoin de bien-être beaucoup plus grand et plus impérieux qu'avant guerre, et, depuis deux ans, baisse considérable de la valeur des produits agricoles.

Le mouvement de diminution qui se manifeste, surtout depuis un an, dans le prix des immeubles ruraux, est très inégal, et, dans bien des cas, un peu déconcertant. Cette irrégularité tient à ce que certaines régions (la Basse-Bretagne, par exemple), où le paysan a su conserver, pendant les années de prospérité, ses habitudes d'économie et de frugalité, sont beaucoup mieux placées pour supporter la crise économique actuelle que celles où le cultivateur s'est adapté à l'existence moderne. D'autre part, les régions à cultures variées (régions montagneuses, pays bocagers) ont relativement beaucoup moins souffert que les régions de monocultures (régions herbagères, régions exclusive-

ment viticoles, régions de culture de primeurs). Dans l'ensemble, enfin, la baisse est moins sensible sur la petite et la moyenne propriété que sur la grande.

Les grands domaines ruraux ont subi une dépréciation d'autant plus considérable qu'ils présentent davantage un caractère d'agrément (résidence d'été, chasse, etc...). Les propriétés rurales avec château et forte étendue boisée sont à peu près délaissées et leur réalisation devient de plus en plus aléatoire, du fait qu'elles représentent, non seulement une grosse immobilisation de capitaux, mais aussi des frais d'entretien annuels considérables. Cette catégorie d'immeubles ruraux a été la plus atteinte par la crise actuelle et la valeur des propriétés dites *d'agrément et de rapport* a baissé généralement de 50 à 60 % par rapport aux prix de 1929-1930.

Pour ne citer que deux exemples récents :

— Le beau château de Pontchartrain, avec son parc de 119 hectares, une ferme de 188 hectares et une forêt de 513 hectares, vient d'être adjugé, le 14 novembre 1934, moyennant 2.750.000 francs; il y a quatre ou cinq ans, on aurait pu trouver amateur à 5.500.000 francs et il avait été acquis : 2.300.000 francs en 1888;

— Le domaine de Brunehaut, dans la région d'Étampes, d'une contenance de 45 hectares, avait été acquis 985.000 francs en 1922 et, depuis cette époque, on avait dépensé en améliorations et restaurations près de 2.500.000 francs; or, il a été vendu en 1933 pour un chiffre voisin de 950.000 francs.

Il ne nous est pas possible dans cette courte communication d'analyser tous les genres de propriétés, ni même les grandes régions naturelles; néanmoins, nous allons essayer de vous donner, sous une forme concise et en un tableau synoptique, quelques aperçus généraux concernant les variations régionales de la valeur vénale.

En ce qui concerne les *régions à cultures spéciales*, la hausse des valeurs foncières avait été très accentuée en 1928-1930, et nous constatons actuellement une diminution correspondante qui varie de 35 à 60 %; ainsi, dans le Val de Saire, la moyenne de la valeur à l'hectare pouvait être fixée, il y a quatre ou cinq ans, à plus de 18.000 francs, elle est maintenant réduite à 12.000 francs; dans la région de Saint-Malo, cette valeur est tombée de 25.000 à 14.000; dans la région de la Ceinture dorée (Finistère), de 150.000 à 75.000; dans le Val de Loire, de 15.000 à 7.000 francs, etc.....

Sur la Côte d'Azur, les propriétés spécialisées dans la production des fleurs à parfums se vendaient, avant la guerre, de 10.000 à 20.000 francs l'hectare; à partir de 1918, leur valeur a été en progression continue jusqu'en 1926, époque où elle a atteint son point culminant; un hectare de jasmin donnait alors un produit net de 100.000 francs, mais il se faisait peu de transactions, car les détenteurs ne pouvaient se résoudre à se défaire de propriétés d'un pareil rendement. Actuellement, ce rendement est presque nul et la valeur vénale est retombée à 20.000 francs l'hectare, soit environ le quart de la valeur d'avant guerre. Pour les propriétés de production de fleurs coupées, la valeur vénale d'avant guerre qui était de 10.000 francs à 20.000 francs l'hectare, s'est élevée de 1919-1920 jusqu'en 1928-1929 où les prix ont atteint 100.000 francs l'hectare, exceptionnellement 150.000 francs, pour retomber actuellement à moins de 50.000 francs.

Fluctuations de la valeur immobilière rurale.

(Comparaison entre les valeurs moyennes des années 1929-1930 et 1934 dans quelques régions françaises caractérisées.)

RÉGIONS NATURELLES	VALEUR MOYENNE à l'hectare 1929	VALEUR MOYENNE à l'hectare 1934	DIMINUTION %	COEFFICIENT moyen sur base 1914	OBSERVATIONS
PETITES PROPRIÉTÉS					
Régions mixtes (culture et élevage).					
Bocage normand	10.000	8.500	de 15	4	
Avranchin	10.000	8.000	a 25 %		
Vannetais	5.500	4.000			
Régions herbagères (embouche, elevage, pacage).					
Pays d'Auge	12.000	8.000	30 à 35 %	2,5 à 3,25	
Haut-Cotentin	12.000	9.000	25 à 30 %		
Terre Plaine	10.000	5.000	40 à 50 %		
MOYENNES PROPRIÉTÉS					
Régions mixtes (cullture et élevage).					
Vermandois	7.500	6.000	15 à 20 %		
Lieuvin	9.000	6.500	25 à 30 %		
Régions de Salers	6.500	5.500	15 à 20 %		
Région centrale bretonne	10.000	7.500	20 à 25 %		
Gâtine Tourangelle	5.000	3.200	35 %	3 à 4	
Choletais	5.500	4.500	20 %		
Régions de Beaugé et Segré	7.000	4.800	35 %		
Bocage Vendéen	9.000	7.000	25 %		
Marais Poitevin	15.000	9.000	35 à 40 %		
Régions à céréales.					
Thimerais	5.500	4.000	20 à 25 %		
Campagne de Caen	8.000	6.000	20 à 25 %		
Vexin normand	6.500	5.200	15 à 20 %	3 à 3,5	
Cambrésis	25.000	20.000	20 %		
Plaine d'Artois	10.000	7.500	25 %		
Régions herbagères (élevage, embouche, pacage).					
Thiérache	12.000	8.000	35 à 40 %	3 à 3,5	
Plateaux du Nivernais	8.500	6.000	30 %		
Pays de Bray	10.000	8.000	15 à 20 %		
GRANDES PROPRIÉTÉS					
Régions à céréales.					
Laonnois	3.500	2.800	20 %		
Soissonnais	4.500	3.500	15 à 20 %		
Beauce	6.500	4.500	25 à 30 %		
Plaine de Sainte-Maure	4.500	3.500	20 à 25 %		
Pays de Caux	10.000	7.000	25 à 30 %		
Haut-Poitou	3.600	2.400	35 %		
Valois	7.000	5.500	15 %		
Brie franche	10.000	7.500	25 %	2,5 à 3	
Brie moyenne	5.000	3.500	30 %		
Brie froide	2.500	1.500	40 %		
Goële et Multien	7.500	5.000	35 %		
Régions herbagères.					
Régions des Amognes	9.000	5.000	35 à 40 %	2,5 à 3	
Haut - Limousin et Basse - Marche	6.500	4.500	30 à 35 %		
Régions mixtes (culture, élevage).					
Brenne	1.300	900	30 %	1,5	
Santerre	9.000	8.000	10 à 15 %	3,5	
Régions de chasse (bois, étangs, savarts).					
Sologne	4.500	1.800	50 à 60 %	2	

En ce qui concerne les pays viticoles, où la crise paraît devoir devenir très violente, nous allons essayer de vous exposer à grands traits la situation de 1914 à 1934 pour les quatre principales régions :

a) Les départements du *Bas-Languedoc* et du *Roussillon* (Gard, Hérault, Aude, Pyrénées-Orientales) forment une région qu'il est permis d'unifier en tant que pays essentiellement, — on pourrait dire — exclusivement viticole.

En 1921, par rapport à 1914, la valeur vénale du vignoble pouvait, dans l'ensemble, se fixer au coefficient 3. La progression était plus accentuée dans les vignobles de plaine à grands rendements que dans les vignobles de côtes et de plaines sèches. Pendant la période qui a suivi, jusqu'en 1930, les méfaits de la sécheresse ont accentué le décalage entre les prix des vignes à grands rendements et ceux des autres vignobles; tandis que, pour les premières, le coefficient 10 a pu être atteint et même dépassé en 1929, le coefficient 8 paraissait être largement suffisant pour les autres exploitations viticoles.

Depuis 1931, le retour des étés humides a amélioré les conditions des vignobles de coteau, d'autant plus que la loi sur le degré minimum continue à favoriser l'écoulement de leurs produits, mais le fléchissement du cours des vins, la menace grandissante d'une surproduction française et africaine, impossible à écouler, ainsi que la perspective d'un prochain avilissement des prix du vin ont amené depuis un an une diminution très rapide de la valeur vénale; pour l'ensemble du vignoble de cette région on revient au coefficient 3. Mais il subsiste des écarts énormes suivant les localités, c'est-à-dire suivant les ressources disponibles dans ces localités; ce qui, en ce moment, détermine la valeur vénale immobilière, c'est bien moins la valeur intrinsèque des vignobles que la capacité d'achat et les convenances personnelles des acheteurs. Les grands domaines, non morcelables, sont très dépréciés, non seulement par le fait de la mévente et de la crise générale, mais aussi par le fait des dispositions législatives qui, au mépris de toute équité, les mettent hors d'état de résister à une crise de mévente.

En fait, c'est le désordre le plus complet qui règne dans l'économie de cette région et on peut trouver, suivant les circonstances et les régions, des ventes à quatre ou cinq fois le prix d'avant guerre et des ventes au prix d'avant guerre, c'est-à-dire (sur la base du franc or), dépréciées des quatre cinquièmes.

A titre documentaire, nous pouvons indiquer que dans la plaine de l'Aude, on relevait en 1903 (année de crise) des prix moyens à 10.000 francs l'hectare. — en 1919, à 17.000 francs — en 1923, jusqu'à 20.000 francs — en 1929, de 60.000 à 100.000 francs — en 1933, de 40.000 à 48.000 francs..... ces énormes variations font voir l'instabilité des valeurs vénales des régions viticoles et les difficultés que l'on rencontre pour faire des expertises de valeurs immobilières ou établir des bases fiscales.

b) Dans le *Bordelais*, la situation est sensiblement différente de celle des autres régions françaises. La propriété viticole est surtout entre les mains de petits exploitants : les 5/6es des viticulteurs girondins exploitent moins de 3 hectares de vignes et fournissent 42 % de la production globale. Depuis un siècle, la superficie totale du vignoble ne s'est pas sensiblement modifiée : elle est de 135.000 hectares en chiffres ronds.

Le vignoble girondin est très varié et la situation économique des diverses régions viticoles du Bordelais est loin d'être uniforme :

Les vins ordinaires sont récoltés dans les points extrêmes du département : Palus bordant la Gironde, la Garonne, la Dordogne (Castelnau, Blanquefort, Saint-André-de-Cubzac, Carbon-Blanc, etc...). Bien que de qualité meilleure que celle des vins du Bas-Languedoc, et d'un prix de revient plus élevé, ils ne se vendent pas beaucoup plus cher.

Les Grands Ordinaires sont produits dans le Blayais, le Bourgeais et sur les coteaux de Saint-André-de-Cubzac et des environs de Bordeaux.

La situation des régions productives de grands vins est parfois critique. Dans la période précédant 1914, la situation était très mauvaise; la guerre a sauvé les viticulteurs et de, 1919 à 1930, les propriétés ont atteint des prix élevés. Actuellement, les exploitations sont de nouveau déficitaires et les prix offerts pour les vins sont inférieurs aux prix de revient. Dans le Médoc, la crise sévit d'une façon particulièrement grave. Le rendement à l'hectare est faible : 20 hectolitres en moyenne et, par contre, les frais de culture sont considérables : de 8.000 à 10.000 francs par hectare pour les grands crus. Les domaines du Médoc sont devenus de vente très difficile et, depuis quatre ans, on peut évaluer la baisse à 50 % au moins et même 70 % pour les grands domaines. Des vignes de crus classés qui se vendaient de 15.000 à 20.000 francs l'hectare trouvent aujourd'hui difficilement preneur à 7.000 francs.

Dans la région des Graves, où l'on récolte des vins blancs et des vins rouges, la situation, bien qu'un peu moins défavorable que dans le Médoc, est néanmoins très mauvaise pour les mêmes raisons; mais, dans le Sauternois, région de faible étendue, bien délimitée, produisant un vin blanc inimitable, la situation est alarmante, alors que jusqu'en 1928 elle était prospère. La production à l'hectare est très faible : de 9 à 12 hectolitres et les frais de culture sont énormes : 10.000 à 12.000 francs à l'hectare. Un domaine viticole s'est vendu récemment sur la base de 6.800 francs l'hectare. Avant 1929, les propriétés bien tenues pouvaient se vendre 20.000 francs l'hectare.

A Sainte-Croix-du-Mont et Loupiac, région très restreinte (827 hect.), la situation est, au contraire, relativement bonne : les frais d'exploitation sont bien moindres et le rendement à l'hectare bien supérieur. Un petit domaine de 5 hectares s'est vendu récemment 17.000 francs l'hectare.

Dans la région de Saint-Émilion (4.156 hect. de vignes), les frais de culture sont également moins élevés, le rendement est bon et les produits sont toujours recherchés. Cependant, on ne peut plus guère tabler, pour l'estimation des vignes, que sur une valeur moyenne de 10.000 francs par hectare, soit deux fois les prix d'avant guerre, au lieu de 15.000 à 20.000 francs en 1928. A Pomerol, où les vins sont remarquables et recherchés, les vignes se vendent encore de 20.000 à 40.000 francs l'hectare.

Dans la Gironde, la crise ne provient pas d'une surproduction locale, mais plutôt de la concurrence de vins de qualité inférieure et surtout du fait que le pouvoir d'achat de la clientèle, à laquelle les vins de cette région s'adressaient, a diminué. La qualité des vins du Bordelais étant supérieure, l'exportation est nécessaire pour en assurer le complet écoulement. En 1884-1890, 75 % de la production était exportée, — de 1890 à 1910, la proportion s'est trouvée

réduite à 22 % et depuis, lors la diminution a été continue; actuellement, on n'exporte guère que 6 % des vins.

Les diverses mesures législatives qui ont été édictées, comme le blocage et la distillation, n'ont eu aucun effet dans le Bordelais, mais l'instabilité de la situation économique a accentué les fluctuations des valeurs immobilières.

c) Le *vignoble Bourguignon* est également très atteint par la crise; cependant, les grands crus de Bourgogne auront toujours une valeur vénale relativement élevée, bien que le coefficient actuel, par rapport à 1914, soit à peine supérieur à 2. Avant guerre, les vignes hors classe, comme par exemple, la Romanée-Conti, s'évaluaient 100.000 francs l'hectare; les vignes bien classsées de 10.000 à 25.000 francs, les autres vignes de 4.000 à 5.000. En 1928-1929, période de prospérité, une parcelle de tête de cuvée de Chambertin s'est vendue sur la base de 590.000 francs l'hectare; des parcelles de 1re cuvée, 242.000, 361.000 et 367.000 francs l'hectare, etc... Actuellement, on évalue les hors-classes de 150.000 à 200.000 francs l'hectare, les têtes de cuvée 120.000 francs, la première cuvée 30.000, la deuxième cuvée 20.000, la troisième cuvée 15.000; les grands ordinaires 10.000, les ordinaires 7.000 francs.

d) La *région Champenoise* a été, elle aussi, fortement éprouvée, depuis 1914, par les difficultés d'exportation et la fermeture de quelques marchés importants, notamment de l'Amérique, et l'on assiste actuellement, non pas à l'effondrement, mais à l'affaissement profond de la valeur vénale des vignobles de Champagne. Dans les années de prospérité : 1928-1929 et partie de 1930, on relevait des prix de vente de l'ordre de 50.000 à 60.000 l'hectare et, exceptionnellement, de 80.000 à 90.000 francs, tandis qu'aujourd'hui, on n'atteint pas toujours les prix d'avant guerre. En 1928, le coefficient moyen était plutôt supérieur à 5 et atteignait 10 dans les ventes amiables ou acquisitions de convenance; aujourd'hui, pour l'ensemble, il est tombé à 2.

En 1901-1907, on relevait des prix moyens de 5.000 francs l'hectare; en 1913, de 9.000 francs; en 1919, de 10.000 à 12.000; en 1927, près de 28.000 francs; en 1928, de 36.000 à 42.600 francs, et, même pour une vente, de 87.000 francs; en 1929, les prix varient de 39.000 à 70.000, mais, en 1930, ils fléchissent et l'on constate des écarts de 23.000 à 63.000, pour tomber de 14.000 à 25.000 en 1933.

Ces quelques données sur la propriété rurale permettent de voir combien sa valeur est instable depuis l'après-guerre et laissent l'impression que la crise s'étend de jour en jour, tant en surface qu'en profondeur. Tous les genres de propriétés sont plus ou moins atteints et ce que nous avons dit pour les propr étés de culture s'applique également aux régions forestières; la fortune immobilière rurale s'effondre sous la fiscalité et la tendance gouvernementale actuelle de l'économie dirigée; quant à la crise agricole, proprement dite, elle durera et même s'intensifiera, si nos cultivateurs, par une discipline volontaire, n'adaptent pas la production agricole aux besoins du pays.

PROPRIÉTÉ BATIE

Le développement de la propriété bâtie correspond non seulement à l'accroissement de la fortune privée et au besoin de bien-être, qui s'est inten-

sifié avec la vulgarisation de l'enseignement, mais aussi à la concentration de la population dans les villes et au développement des moyens de transport et de communication qui a facilité la création des stations balnéaires, thermales et climatiques.

De 30 milliards vers 1850, la valeur immobilière bâtie s'est élevée à 50 milliards vers 1888, 60 milliards vers 1900-1905, 65 milliards en 1909 et 74 milliards en 1914. En 1924, y compris les trois départements recouvrés, nous avions évalué cette valeur à 145 milliards pour la période 1923-1924, et, l'année suivante, en raison de la dévaluation progressive du franc, l'administration des Contributions directes adoptait le chiffre de 174 milliards. Depuis 1925, par suite des nouvelles constructions et de l'inflation, la valeur vénale immobilière de la propriété bâtie a augmenté très rapidement, du moins en apparence, et vers 1929, nous estimions qu'elle avait atteint 270 milliards, mais depuis 1931, il y a eu baisse très sensible et nous croyons que l'évaluation globale serait actuellement inférieure à 225 milliards (y compris les bâtiments ruraux d'habitation).

Si l'on estime qu'en 1914 (y compris la valeur des trois départements d'Alsace-Lorraine), la valeur de la propriété bâtie représentait au moins 75 milliards de francs-or, on peut donc admettre qu'au coefficient de la dévaluation monétaire, et en tenant compte des nouvelles constructions de ces vingt dernières années, la valeur actuelle devrait être d'environ 400 milliards de francs-papier; or, elle ne s'élève qu'à 225 milliards, ce qui représente une diminution de 175 milliards, soit 43,75 %.

En ce qui concerne les *immeubles neufs*, voici, sur la base de 100 en 1914, les variations de prix de revient qui ont été constatées d'après les séries officielles des prix :

En **1917**	230	En **1923**	391	En **1929**	706
En **1918**	278	En **1924**	419	En **1930**	791 (1)
En **1919**	317	En **1925**	453	En **1931**.	781
En **1920**	402	En **1926**	585	En **1932**.	742
En **1921**	377	En **1927**	629	En **1933**.	667
En **1922**	361	En **1928**	625	En **1934**.	»

Variations qui se traduisent par une diminution sur toutes les constructions édifiées à Paris depuis 1926 ; cette diminution atteint actuellement de 35 à 40 % pour les immeubles construits de 1929 à 1932.

Mais ces coefficients officiels ne correspondent pas à la réalité des prix, car, sur les prix de séries appliqués en 1929-1930, les entrepreneurs ont parfois consenti des rabais variant de 20 à 30 % et, à l'heure actuelle, ils consentent sur la série en cours des rabais encore plus importants; il s'ensuit donc que le *coefficient réel* de fin 1934 tend à se rapprocher de 500.

Pour plus de précisions, voici quatre données concernant les prix de construction des maisons de rapport à Paris :

(1) Avec maximum à 814.

1° Prix de construction, au mètre carré, d'un immeuble de 7 ou 8 étages sur rez-de-chaussée et caves, avec chauffage central, eau chaude, ascenseur — construction pierre de taille sur rue, briques apparentes ou ciment pierre sur cour — appartements de 2, 3 ou 4 pièces, avec cuisine, salle de bains et W.-C. :

	1914	1929-1930	1930-1931	1932	1933	1934
8 étages	»	9.600	10.000	8.400	7.100	6.300
7 étages	1.150	8.800	9.200	7.650	6.500	5.800

2° Même immeuble, mais moins soigné (façade composée de poteaux en fer ou ciment armé, remplissage briques, enduit en ciment pierre pour la façade sur rue et enduit en ciment peint au silexore sur la cour sans chauffage et sans ascenseur) :

	1914	1929-1930	1930-1931	1932	1933	1934
8 étages	»	7.500	7.800	6.800	5.500	5.000
7 étages	900	6.800	7.200	6.300	5.000	4.500

3° Immeuble sans confort :

	1914	1929-1930	1930-1931	1932	1933	1934
8 étages	»	6.000	6.200	5.400	4.600	4.000
7 étages	»	5.500	5.800	4.900	4.200	3.600
6 étages	660	4.900	5.100	4.400	3.700	3.200

4° Les immeubles à loyers moyens (6 étages) de la Ville de Paris qui coûtaient : 6.700 en 1930, 5.600 en 1931, 4.700 en 1932 ne coûtent plus que 4.000 francs le mètre carré en 1934.

Ces chiffres représentent des prix de revient moyens, car il est bien difficile d'établir d'une façon précise une relation de prix entre le coût des maisons construites avant 1914 et celui des maisons d'après guerre qui sont, dans bien des cas, constituées par des ossatures en béton armé et des remplissages. Avant guerre, les matériaux étaient des matériaux de choix, et la construction était établie solidement et avec un souci décoratif, — volontairement négligé aujourd'hui; — actuellement, les enduits et remplissages sont subordonnés à la question de bon marché et de « vue ». Il convient toutefois de remarquer que, dans leur ensemble, les maisons modernes sont pourvues d'un plus grand confort intérieur.

Au point de vue de sa valeur de réalisation, un immeuble neuf perd au moins 10 % de son prix de revient, et comme les frais de mutation à titre onéreux atteignent environ 17 % (frais d'actes et droits fiscaux), sa valeur vénale maxima ne représente donc, dans les meilleures conditions, que 75 % de son prix de revient de construction.

$$\frac{\left(\frac{R \times 9}{10}\right)100}{117} = V. \rho.$$

Si l'on applique le coefficient maximum actuel de 550 ci-dessus indiqué, la valeur intrinsèque 1934 d'une construction édifiée en 1930, au coefficient 800, serait de $\frac{R \times 550}{800} = V. i.$ — et sa valeur vénale représenterait au maximum environ 53 % de son prix de revient :

$$\frac{\left(\frac{R \times 55 \times 9}{80 \times 10}\right)100}{117} = V. \rho.$$

Or, comme nous l'avons fait ressortir précédemment, le coefficient réel tend à se rapprocher de 500 et il y a tout lieu de croire et d'espérer que le prix de la construction va encore s'abaisser petit à petit au-dessous dudit coefficient; d'où l'on peut déduire que tout propriétaire qui a fait construire en 1929-1931 et qui, à cette époque, a emprunté plus de 45 % du prix de revient de son immeuble, est aujourd'hui virtuellement ruiné; son prêteur est, pour ainsi dire, le véritable propriétaire du gage, car la valeur vénale de l'immeuble représente à peine le montant de sa créance.

D'ailleurs, en raison du taux d'intérêt, qui reste encore très élevé, et d'une fiscalité exagérée, il est imprudent pour un prêteur d'avancer sur une propriété bâtie, plus de 50 % de sa valeur vénale amiable, puisqu'en cas de défaillance de l'emprunteur, au bout de 5 semestres, un prêt amortissable en vingt ans, au taux de 8,05, correspond à une créance de 75 %. En vente forcée, il faut compter au moins 25 % de frais, ce qui porte le prix total d'acquisition à 95 % de la valeur vénale amiable; si c'est le prêteur qui reste adjudicataire, il aura donc acquis le gage à sa valeur réelle et s'il est survenu, depuis le prêt, une cause quelconque de moins-value, ou si l'estimation primitive a dépassé 10 % de la valeur réelle, ledit prêteur doit fatalement perdre une fraction de sa créance.

Malheureusement, le développement même de l'industrie du bâtiment a fait surgir de toutes parts, un grand nombre d'intermédiaires inutiles, aussi bien en ce qui concerne l'œuvre même de la construction, que dans les autres opérations de financement et de crédit de l'entreprise. Les liquidations actuelles de nombreuses sociétés immobilières prouvent que leur intervention a été plutôt néfaste, car souvent la valeur stabilisée des immeubles construits avec ces concours ne représente pas 50 % des capitaux engagés.

Ce qui a pu inciter, il y a quelques années, beaucoup de personnes à faire construire des immeubles de rapport, soit avec leurs propres capitaux, soit avec l'aide de capitaux empruntés, a été la promesse faite par de nombreux architectes de pouvoir obtenir un revenu net égal à 10 % et même 13 % des capitaux engagés. Il en a bien été ainsi pendant une très courte période (1929-1931), mais, depuis cette époque, les loyers ont baissé dans une proportion qui a généralement dépassé 35 % pour les immeubles les mieux situés et qui a atteint plus de 50 % dans les immeubles mal situés ou bâtis dans des quartiers périphériques éloignés des moyens de transport. Le résultat a été une diminution

correspondante de la valeur vénale de tous les immeubles neufs et une forte perte sur les capitaux engagés.

Par contre, pour les *immeubles existant avant guerre*, malgré les lois sur les loyers, dont l'effet s'atténue pratiquement de jour en jour, la valeur locative et, corrélativement, la valeur vénale ont augmenté, sauf en ce qui concerne les grandes propriétés bourgeoises ou villas importantes de banlieue et des stations balnéaires, thermales et climatiques, les hôtels particuliers, les hôtels à voyageurs des catégories de luxe et les immeubles divis.

A) Les *propriétés bourgeoises* et les *grands hôtels particuliers de Paris*, et notamment ceux du faubourg Saint - Germain, vestiges du passé, qui ont échappé, jusqu'à présent, à la pioche des démolisseurs, les *grandes villas de banlieue* ou *des stations thermales*, *balnéaires* et *climatiques* ont, en effet, subi depuis la période 1929-1931 une dépréciation de valeur qui dépasse 40 % et, dans certains cas, atteint 60 %, principalement quand il s'agit d'immeubles de grand luxe. A titre documentaire, nous pouvons citer deux exemples récents :

1° A *Saint-Germain-en-Laye*, une des plus belles propriétés, d'une contenance de 14.506 mètres, sise sur la terrasse, avait trouvé amateur à plus de 2.500.000 francs en 1929; elle a été adjugée, en 1934, à un créancier moyennant 805.000 francs.

2° A *Paris*, le bel hôtel d'Estissac, sis 121, rue de Lille et rue de l'Université, d'une contenance de 1.267 mètres carrés, a été adjugé au tribunal, le 31 juillet 1929, moyennant 4.000.050 francs, soit 3.157 francs le mètre carré.

— Un autre hôtel particulier, l'hôtel de Mortemart, sis 1 rue Saint-Dominique, d'une contenance de 3.961 mètres, a été adjugé le 18 juillet 1928, moyennant 12.825.050 francs, soit 3.240 francs le mètre carré.

— 35, boulevard des Invalides, angle rue de Babylone, un très bel hôtel particulier, dit Hôtel de Rohan, et une maison de rapport, 37, boulevard des Invalides, le tout d'une contenance de 3.450 mètres carrés, avaient été mis en vente le 3 juillet 1929, sur une mise à prix de 12.500.000 francs, puis le 17 juin 1931, sur une mise à prix de 11.300.000 francs (3.275 fr. le mètre carré) représentant l'option d'un marchand de biens, ce qui, d'ailleurs, correspondait à la base moyenne des deux adjudications ci-dessus citées; or, cet immeuble a été vendu, le 21 mars 1934, moyennant 4.560.000 francs, soit 1.321 francs le mètre carré, constructions comprises.

B) Pour les *hôtels particuliers* de moyenne importance, la baisse est aussi sensible, car, en raison de l'élévation des charges domestiques et des impôts qui frappent ce genre d'immeubles, ils sont de plus en plus dépréciés et nous avons constaté, dans un grand nombre de cas, que les prix des adjudications représentaient à peine la valeur du terrain nu :

— Boulevard Suchet, en 1929, on a vendu, 11 terrains d'une superficie totale de 7.885 mètres carrés pour 15.714.550 francs, soit 1.993 francs le mètre carré et on relevait pour un terrain de 787 m² 50 le prix de 2.700 francs le mètre carré; or, en 1933, un hôtel particulier sis au n° 71 de ce boulevard, d'une contenance de 315 mètres carrés, a été vendu 296.000 francs, soit 940 francs le mètre carré, construction comprise.

— Rue Jasmin n° 19, un terrain de 585 mètres carrés a été vendu en juillet

1930 : 1.170.000 francs, soit 2.000 francs le mètre carré; or, au nº 25, un hôtel particulier, d'une contenance de 789 mètres carrés, a été vendu, en 1930, moyennant 500.050 francs, soit 634 francs le mètre carré, construction comprise.

— Rue Cortambert nº 15, un hôtel particulier, d'une contenance de 762 m² 85, a été vendu 1.500.040 francs en 1930 et revendu 300.000 le 30 novembre 1933, soit moins de 400 francs le mètre carré, construction comprise.

— Rue Lord-Byron, un très bel hôtel particulier, d'une contenance de 668 mètres carrés a eté adjugé à un créancier, le 19 janvier 1933, moyennant 1.200.050 francs; il avait été acquis, en 1924, moyennant : 2 millions de francs et, depuis lors, on avait fait d'importants aménagements et des décorations qui montaient le prix de revient à plusieurs millions.

— 57, rue du Docteur-Blanche une belle propriété de 1.287 mètres carrés adjugée au Palais, le 3 avril 1933, moyennant 2.050.000 francs, a été revendue sur folle enchère, le 14 juin 1934, moyennant 1.200.000 francs, soit moins de 1.000 francs le mètre carré, construction comprise.

— Enfin, nous rappelons les ventes au Tribunal en 1931 de deux hôtels particuliers sis 51, rue de Monceau, avec façade sur le parc, d'une contenance de 1.300 mètres carrés. En juin 1931, on mettait ces immeubles en vente sur mise à prix de 5.500.000 francs, puis de 3.000.000 en novembre, sans qu'aucun amateur ne se présentât : ils furent adjugés, sur une troisième tentative d'adjudication, pour le prix de 1.805.000 francs, soit 1.388 francs le mètre carré.

On pourrait multiplier les exemples, car, actuellement, le coefficient de valeur vénale d'un hôtel particulier ne représente pas plus du double de la valeur d'avant guerre.

C) Pour les *hôtels à voyageurs* des catégories de luxe, la dépréciation est telle que l'estimation en est devenue pour ainsi dire impossible, le produit net étant souvent insuffisant pour couvrir une valeur locative au coefficient 3, quelquefois même au coefficient 2, sur la base 1914.

C'est la riche cl entèle étrangère venue en France après guerre qu'il y a lieu de rendre responsable de cette situation, car c'est elle qui a incité ces établissements à instaurer un luxe de personnel, de service, de matériel et d'installations diverses qui a alourdi dans une trop forte proportion les frais généraux et motivé les prix élevés; or, par suite de la disparition de cette clientèle et de l'impossibilité pour la clientèle française de payer de tels prix de pension, l'exploitation de ces hôtels a connu un déficit qui, depuis trois ans, s'augmente de plus en plus. La plupart des immeubles de ce genre sont difficilement transformables et, par suite, leur valeur actuelle de réalisation est presque nulle. Nous pourrions citer un certain nombre d'immeubles de ce genre pour lesquels on ne trouve plus d'exploitant et qui ont dû être désaffectés; à Paris : le Mercédès, rue de Presbourg; le Campbell, avenue Friedland; le Carlton, avenue des Champs-Élysées; le Plazza, avenue Montaigne; les Capucines, boulevard des Capucines; et partiellement le Régina et le Claridge, etc., etc...

En province, on constate également de nombreuses disparitions d'hôtels ou des réalisations désastreuses. A titre documentaire, nous indiquons trois cas typiques :

— L'hôtel Continental de Biarritz, de 117 chambres, occupant une très belle

situation au quartier du Palais, vient d'être adjugé, le 20 septembre 1934, avec tout son mobilier : 400.000 francs ; il avait été payé en 1907, sans meubles : 1.400.000 francs ; puis, le 22 mai 1920, également sans meubles : 1.500.000 francs. C'est un bel immeuble de 1893 ayant coûté à construire à cette époque : 1.100.000 francs, et pourvu depuis du confort moderne. Le vaste terrain de 8.268 mètres carrés est en façade sur une large voie où l'on a payé, pendant la période d'inflation, jusqu'à 1.840 francs le mètre pour des lots importants.

— L'hôtel Aragon de Pau, vaste construction inachevée — grevée, avec un autre immeuble d'importance bien moindre, de plus de 12 millions d'hypothèques — a été adjugé 100.100 francs le 23 juin 1931, aucun groupe de capitalistes ne se souciant d'achever la distribution intérieure et la décoration.

— Le Riviera Palace de Beausoleil, vaste construction de 2.370 mètres carrés, élevée sur un terrain de 22.996 mètres carrés, a été adjugé le 7 décembre 1934 moyennant 701.000 francs meublé, pour 169 chambres, soit 4.147 francs la chambre, mobilier compris ; le chiffre d'affaires avait dépassé 2.700.000 francs en 1927, mais les deux dernières années d'exploitation avaient été déficitaires. Cet immeuble avait été acquis 2.000.000 de francs en 1918 et depuis cette époque, des travaux importants d'aménagement et d'améliorations y avaient été exécutés.

D) Il nous reste maintenant à parler de la dernière catégorie d'immeubles que nous avons signalés comme ayant également subi une dépréciation sensible au cours de ces deux dernières années, c'est-à-dire les *parties divises* d'immeubles. La division de la propriété par appartements était à peu près inconnue à Paris avant la guerre et ce n'est guère que depuis une dizaine d'années qu'elle y est pratiquée. Hâtons-nous de dire qu'elle ne répond à aucun besoin réel et que le législateur en lui donnant son appui, n'a eu pour but que de favoriser des spéculateurs peu intéressants, puisque l'opération consiste pour eux à prélever une commission de 30 à 40 % en sus du prix réel de l'immeuble (prix de revient pour les constructions neuves, valeur vénale pour les constructions d'avant guerre). La crise du logement n'en a pas été atténué et ce genre de propriété réserve de nombreux ennuis à ses détenteurs. Dans les immeubles neufs, la revente actuelle des appartements ne correspond même pas à 40 % du prix total de revient de la période de 1928-1932 ; les premiers acquéreurs ont donc perdu plus de 60 % de leurs capitaux.

Les indications que nous venons de donner concernent surtout des propriétés de Paris et de la banlieue, mais tout aussi éloquents sont les résultats des réalisations récentes des propriétés similaires situées soit dans les grands centres urbains de province, soit dans les stations balnéaires, thermales et climatiques.

Nous ne pouvons dans cette communication entrer dans plus de détails et nous nous bornerons à résumer en un tableau ci-après, les variations de valeur vénale des immeubles d'avant guerre dans l'ensemble de la France. Pour la lecture de ce tableau, il y aura lieu de remarquer que le coût de la construction est moins élevé dans les régions méridionales que dans le nord du pays et qu'il faut tenir compte de cette situation. De même, il ne faut pas perdre de vue, en examinant ces données, que celles-ci peuvent varier dans l'espace suivant l'importance des agglomérations envisagées et, dans le temps, pour une même localité, suivant le mouvement d'accroissement ou de diminution de sa

population, et le développement de son importance ou de son activité industrielle et commerciale. Ces coefficients ne peuvent donc être pris qu'à titre d'indications générales pour fixer les idées.

Valeur vénale sur la base 100 en 1914 pour les immeubles existant avant guerre.
(Immeubles supposés en bon état d'entretien et normalement situés.)

	COEFFICIENTS			
	Fin 1924	1927-1928	FIN 1929	1934
1° Petites villas ou pavillons dans la banlieue des grandes villes ou dans les stations thermales, climatiques, balnéaires	350 à 400	400 à 500	425 à 450	{ 350 / 300
2° *Idem.*, maisons de grandeurs moyennes. . . .	300	350 à 375	400 à 425	{ 275 à 300 / 225 à 275
3° *Idem*, grandes maisons	200 max.	250 à 275	275 à 325	200 à 225
4° Maisons de rapport (à affectation bourgeoise) :				
Paris.	200 à 250	275 à 350	300 à 350	300
Autres grandes villes	225 à 275	250 à 350	325 à 400	325
5° Maisons de rapport (loyers moyens)	200 à 225	250 à 300	275 à 375	300 à 350
6° Maisons de rapport (petits logements)	150 à 200	200 à 250	275 à 375	250 à 300
7° Petites maisons avec jardins pour employés et ouvriers (dans banlieue de grande ville).	250 à 300	375 à 450	400 à 500	325 à 350
8° *Idem*, villes moyennes	175 à 200	250 à 300	350 à 425	275 à 325
9° Maisons ordinaires d'importance moyenne pour la localité	200 à 225	250 à 275	275 à 350	275 à 300
10° Maisons ordinaires importantes :				
Grandes villes	200	250	275 à 350	250 à 275
Petites villes	175	200	250 à 275	200
	200 à 225	275 à 300	320 à 340	280 à 300

En raison du coût élevé des travaux dans le bâtiment, il faut compter sur une dépréciation de 30 à 40 % pour les immeubles d'entretien négligé ou vétustes.

Le développement de certains centres urbains a été très grand depuis un quart de siècle, et, sous l'impulsion de la loi Ribot, des lois sur les habitations à bon marché, des lois sur le crédit immobilier et de la loi Loucheur, les lotissements se sont multipliés dans le voisinage de toutes les villes; la valeur des terrains de périphérie, autrefois en champs ou en jardins, a donc progressé; en outre, dans toutes les villes, tant en raison des travaux d'urbanisme et d'extension que par suite de l'inflation monétaire, il y a eu une plus-value sensible de la valeur des *terrains à bâtir*, si non égale au coefficient de la dévaluation monétaire, du moins, en général, supérieure à 3. A Paris, le coefficient de la valeur des terrains, par rapport aux prix de 1914, avait atteint, pendant la période 1928-1931, 6, 7 et 8, dans certains quartiers; mais, aujourd'hui, on constate des fléchissements de plus de 50 % sur les valeurs spéculatives de cette époque.

Pour préciser cette question, nous nous permettons de rappeler que la valeur d'un terrain à bâtir est une fraction de la valeur vénale d'un immeuble bâti, tandis que la valeur d'emplacement est une fraction du prix de revient d'une nouvelle construction et il est nécessaire de bien tenir compte de cette différence pour apprécier les transactions immobilières de la période d'après guerre,

car la valeur normale d'un terrain est uniquement facteur de son utilisation. Or, pour les immeubles bâtis d'avant guerre, la valeur locative était soumise aux lois restrictives des loyers, ce qui, par répercussion, dépréciait la valeur du terrain, tandis que pour les constructions neuves d'après guerre, que l'on pouvait faire avec 7, 8 et 9 étages, sans restriction des valeurs locatives, la valeur du terrain était réalisable à son maximum. Il en est résulté qu'un même expert pouvait estimer deux terrains voisins avec des écarts de valeur du simple au triple; actuellement, le nivellement commence à s'établir.

A titre documentaire, nous vous citerons quelques cas typiques de la dépréciation des valeurs de terrains à bâtir.

1° A *Boulogne-sur-Seine*, quartier du Parc des Princes, à proximité du Bois :

14 janvier 1930. — Adjudication Chambre des Notaires : Terrain de 2.228 mètres carrés près le stade Jean-Bouin.
Prix : 3.075.000 francs, soit 1.380 francs le mètre carré.

30 janvier 1930. — Adjudication Chambre des Notaires : Terrain de 615 mètres carrés.
Prix : 664.700 francs, soit : 1.080 francs le mètre carré.

5 juillet 1934. — Adjudication Tribunal : Terrain, angle des rues de la Tourelle et du Pavillon, 2.370 mètres carrés (même zone).
Prix : 500.050 francs, soit : 210 francs le mètre carré.

2° A *Paris*, boulevard Lannes et avenue Maréchal-Fayolle, en bordure du Bois : 2.900 mètres carrés de terrain ont été mis en vente par la Ville en 1930-32, au prix de 5.000 francs le mètre carré, mais ces ventes n'ont pas été réalisées, et actuellement, on ne trouverait pas acquéreur à 50 %.

3° 31 et 33, boulevard Montmorency, un terrain de 1.747 mètres carrés a été acquis le 21 octobre 1929, moyennant : 3.500.000 francs, soit 2.000 francs le mètre carré; le 15 décembre 1932, avec commencement d'une construction, l'immeuble a été revendu : 1.283.450 francs, soit 714 francs le mètre carré.

4° Place de la Bourse n° 9, un terrain de 773 mètres carrés avec constructions à démolir avait été acquis le 15 mai 1929 moyennant 3.250.000 francs, soit 4.200 francs le mètre carré; il vient d'être revendu le 6 décembre 1934, moyennant 1.200.000, soit : 1.550 francs le mètre carré.

5° Porte de Passy et boulevard Suchet, on a vendu en 1929-1930 de nombreux terrains à des prix variant de 2.300 à 3.787 francs le mètre carré; actuellement, on ne trouverait pas 60 % de ces prix.

6° Boulevard Exelmans, un terrain de 1.110 mètres carrés (façade 30 m.) avait été adjugé au Tribunal 720.000 francs, le 12 mai 1932, puis, sur surenchère, 960.000 francs le 7 juillet suivant. Avec un commencement de fondations, il a été revendu, sur folle enchère, le 20 décembre 1934, moyennant 620.000 francs.

Dans le centre de Paris, notamment sur les grands boulevards, l'avenue de l'Opéra, la rue de la Paix et l'avenue des Champs-Élysées, la dépréciation dépasse 40 %, car les valeurs locatives, qui avaient été envisagées dans la période 1929-1931, sont actuellement réduites de plus de 50 %; d'ailleurs, il est normal qu'une période de crise succède à une période de spéculation aussi intense que celle qui a suivi l'inflation et la prétendue stabilisation monétaire.

Comme on le voit, l'étude des variations de valeur des propriétés urbaines et des terrains à bâtir, au cours de ces dernières années, offre un très grand intérêt et nécessiterait de longs développements. Mon temps étant limité, je me bornerai donc, pour concrétiser cet exposé, à donner quelques aperçus sur deux régions bien connues : la *Côte d'Azur* et la *Côte Basque*.

A) *Côte d'Azur*. — Pour bien comprendre l'amplitude des variations de la valeur vénale des immeubles sur la *Côte d'Azur*, il est indispensable de les rattacher non seulement à l'économie locale et nationale, mais encore à l'économie mondiale. Le développement et la prospérité de la Côte d'Azur, ont, de tous

temps, et plus spécialement depuis la guerre, dépendu de l'abondance des capitaux nationaux et étrangers qui s'y sont investis. La circulation des uns et des autres a été telle, à un moment donné, que les banques françaises et étrangères, désireuses de se placer à un carrefour de grande circulation, se disputaient à des prix élevés les emplacements les plus indiqués. Sous l'influence d'une véritable concurrence, le mouvement immobilier, dans les années qui ont suivi la guerre, peut s'analyser comme suit, suivant les catégories de propriétés :

En premier lieu, les *villas :* pendant la guerre, celles-ci ont généralement maintenu leur valeur, recherchées qu'elles ont été, par des réfugiés de condition aisée. Dès 1918, commence la progression de leurs prix; celle-ci s'intensifie les années suivantes, puis, en 1922, survient une période d'accalmie. La reprise de la progression se fait en 1923 pour atteindre des valeurs maxima en 1928-1929, représentant de six à sept fois les valeurs d'avant guerre.

En 1930, survient le commencement de la baisse avec le développement de la crise américaine, celle-ci se précipite en 1931 et surtout à partir du 15 septembre 1931, date de la dévaluation de la livre anglaise. A partir de cette date, on assiste alors à la vente des propriétés détenues par la clientèle anglaise et à l'exode d'une partie de cette dernière; puis, avec l'intensification de la crise en 1932, commencent les ventes sur saisies immobilières et l'accentuation progressive de la dépréciation.

A Nice, pour les villas dont le prix n'excède pas actuellement 200.000 francs, le fléchissement constaté, par rapport aux valeurs maxima, est d'environ, moitié; pour les propriétés d'agrément plus importantes, il est de 2/3.

Dans les petites localités du littoral, comme Villefranche, Beaulieu, Cap d'Ail, Roquebrune et Menton, où les valeurs immobilières sont moins bien épaulées par les capitaux locaux, les prix se sont encore plus effondrés. La diminution est aisément des 2/3 et les grandes propriétés sont devenues invendables.

Terrains à bâtir ou de lotissement. — Aucun mouvement jusqu'à la fin de 1922; le coût de la construction qui, à cette époque, s'établit au coefficient 3, effraie les constructeurs. La hausse se dessine pourtant dès le début de 1923; coefficient de hausse 2, 5, en 1924; en 1926, coefficient 5 à 6; en 1928, coefficient 8. Pour les terrains de la périphérie, le sommet de la courbe s'est élevé au coefficient 10 à 12; actuellement, pour ces derniers, la hausse, par rapport à la période d'avant guerre, correspond au maximum au coefficient 4 et pour les terrains de spéculation pure, il n'y a plus de coefficient de valeur; la mévente est totale.

Pour les *immeubles de rapport*, le mouvement des échanges et la hausse immobilière ont été paralysés pendant les premières années d'après guerre, par les lois restrictives du droit de propriété; les transactions et la progression des prix ne commencent guère qu'avec l'année 1923. La vente par appartements qui se manifeste à la même époque permet d'éluder, tout au moins partiellement, les conséquences desdites lois et provoque une série de transactions ayant un caractère spéculatif. La hausse des prix s'amplifie avec les années suivantes et se stabilise au coefficient de 5 à 6 qui correspond pour les immeubles neufs de rapport, avec la progression ininterrompue des loyers jusqu'à la fin de 1930, à

un revenu brut de 12 à 15 %. Depuis cette époque, le revenu a baissé dans une proportion variable, comprise généralement entre 30 et 50 %, suivant la situation et le genre des immeubles. La valeur vénale actuelle se calcule sur la base de 8 à 10 % du revenu brut.

Quant à l'immeuble d'avant guerre d'importance moyenne, bien construit et très bien situé, sa valeur actuelle s'établit au coefficient 3, 5 à 4 sur la base de 1914.

Dans les petites localités : immeubles d'avant guerre, coefficient 3. Pour les immeubles neufs, dépréciation de 40 à 50 % sur les prix de 1929-1930.

B) *Côte Basque.* — En raison de la composition essentiellement cosmopolite de sa clientèle, la *Côte Basque* devait être parmi les régions les premières et les plus profondément atteintes. La crise mondiale paraissait encore épargner l'économie française que déjà les interdictions d'exportation de capitaux tarissaient les ressources des meilleurs clients des stations basques : les Sud-Américains, naguère prodigues. Les événements d'Espagne ruinaient ensuite l'importante colonie aristocratique espagnole. Dès 1931, les ventes de villas importantes devenaient très difficiles et, tout d'abord, comme il était logique, la valeur des immeubles d'agrément et de luxe baissa profondément. Mais, la situation immobilière devait plus tard évoluer différemment.

La situation commerciale s'aggravait progressivement : dans l'hôtellerie, on constatait, en 1933, une diminution du chiffre d'affaires par rapport à 1929, diminution qui atteignait 78 % pour deux palaces et 63 % pour la majorité des hôtels de premier ordre de Biarritz. Les chiffres provisoires des résultats de 1934 sont encore beaucoup plus décevants; pour tel palace, la baisse depuis 1929 atteindra 84 %; il en est d'autres qui ont cessé toute exploitation, car, en sus de cette diminution des deux tiers des recettes brutes, la charge de certains impôts augmente en valeur absolue, résultat de la politique de dépenses somptuaires de certaines municipalités.

Pour les magasins de commerce de luxe, la crise est peut-être encore pire : tel immeuble commercial au cœur de Biarritz voit en quatre ans le montant de ses loyers baisser de 78 %, et, à quelques mètres de la place principale, des immeubles importants sont aujourd'hui entièrement vides de locataires. La crise s'étend en surface et atteint tous les commerces, toutes les classes de la population.

Il en résulte que les immeubles de rapport à vendre, même ceux les plus favorablement situés, ne peuvent trouver amateurs, aucun capitaliste ne consentant à s'y intéresser, si faibles que soient les prix demandés. Conséquence inattendue : les belles villas, naguère plus dépréciées que tous autres immeubles, sont presque considérées aujourd'hui comme des valeurs refuges : pour elles, il existe toujours un faible courant de mutations à des prix pouvant atteindre et même dépasser 300.000 francs.

***

De tout ce qui précède, on peut conclure que, dans l'ensemble, il y a une baisse sensible de la valeur immobilière bâtie et c'est pourquoi nous voyons de tous côtés sombrer les Sociétés foncières et immobilières, qui s'étaient créées sur la

foi des bâtisseurs, assurant des taux de placement de plus du double de ceux d'avant guerre. Aujourd'hui, tout s'effondre et la crise s'accentue de jour en jour; la débâcle succède à la prospérité factice de la période d'inflation et de stabilisation et, le retour à l'équilibre va se faire en entraînant la faillite d'un grand nombre de ces Sociétés et la disparition des économies des prêteurs imprudents. L'assainissement du marché immobilier va se poursuivre d'une façon impitoyable pour tous ceux qui ont voulu enfreindre les règles de l'économie politique et qui n'ont pas voulu tenir compte des *enseignements du passé que les statistiques pouvaient leur donner.*

***

La valeur immobilière du portefeuille des Français (fortune privée) est à l'heure actuelle inférieure à 450 milliards et se trouve grevée d'une dette hypothécaire supérieure à 40 milliards. En 1914, cette fraction de la fortune s'élevait à 145 milliards et était grevée d'une charge hypothécaire d'environ 15 milliards; depuis lors, il y a eu l'apport des trois départements recouvrés, les importantes améliorations foncières réalisées dans la propriété rurale pendant la période immédiate de l'après-guerre (réparations et améliorations des logements d'habitation et des bâtiments d'exploitation, drainages des terres, électrification des campagnes, reboisements, remembrements, etc...), la reconstitution en immeubles neufs de tous ceux détruits pendant la guerre 1914-1918 et les nombreuses constructions édifiées depuis 1920 (mais dont, pour une assez forte fraction, la valeur vénale est dans l'ensemble inférieure à la moitié du prix de revient).

Au taux de la dévaluation monétaire, la valeur actuelle devrait donc être supérieure à 775 milliards; or, elle est inférieure à 450 milliards; de ce fait, *les propriétaires fonciers ont donc perdu plus de 42 °/₀ de la valeur de leur portefeuille immobilier*, ce qui représente leur contribution dans les dettes résultant de la guerre, les pensions de guerre et les frais de reconstitution des régions libérées.

Seule, l'épargne pourra combler peu à peu ce déficit, mais, hélas! à l'heure actuelle, les épargnants sont en butte aux lois fiscales, aux ligues de défense corporatives et subissent les répercussions des tendances démagogiques de notre Parlement, auquel il y a lieu de rappeler l'avertissement lancé, le 5 novembre 1934, à la rentrée de la Nouvelle École de la Paix, par notre éminent collègue, M. Germain-Martin, ministre des Finances : « L'État ne peut plus être une providence sans cesse mise à contribution au profit d'intérêts privés. »

***

Comme vous pouvez vous en convaincre, la valeur vénale immobilière est une valeur très instable puisqu'elle dépend :

1° Des conditions économiques locales, régionales, nationales et même maintenant, mondiales, ainsi que des conditions sociales et politiques;

2° De la nature de l'immeuble envisagé, de son état d'entretien, des charges fiscales et autres qui pèsent sur lui; de sa destination et de sa situation ainsi que

du taux de capitalisation du revenu net qui est toujours variable, puisqu'il est lui-même fonction des taux de placements des autres valeurs;

3° Du désir, plus ou moins intense, que l'acquéreur a de devenir possesseur de l'immeuble et de l'intérêt, plus ou moins grand, que le vendeur a de s'en défaire; toutes choses qui se résument en une loi bien connue de vous tous : celle de l'offre et de la demande.

Les oscillations des valeurs immobilières sont donc nombreuses, quelquefois très importantes, et le statisticien a un vaste champ d'études et de travail, pour réunir et tenir à jour une documentation immobilière, car, afin d'éclairer le présent, il faut interroger le passé, et dans ce domaine, plus que dans bien d'autres, l'expert a besoin, pour prévoir, de connaître et d'analyser les faits antérieurs.

Si, pour un immeuble donné, un expert doit pouvoir déterminer assez exactement son prix de revient, sa valeur intrinsèque, sa valeur vénale actuelle ou sa valeur de garantie hypothécaire, il est impossible pour une masse d'immeubles d'envisager et de récapituler tous les cas particuliers et la valeur de réalisation immédiate individuelle de tous les immeubles.

En raison du grand nombre de causes qui peuvent influencer la valeur vénale individuelle d'un immeuble urbain ou d'une propriété rurale, la valeur immobilière de l'ensemble d'un pays ne peut donc être déterminée que par grandes catégories ou par masses régionales. Il est donc nécessaire de choisir et d'évaluer dans chaque groupe et dans chaque catégorie quelques immeubles types et, comparativement aux données moyennes de ces étalons et à des faits connus, d'établir l'évaluation recherchée. Celle-ci ne peut donc être qu'une approximation et doit être considérée comme une indication d'un ordre de grandeur ou d'une valeur proportionnelle entre différentes époques.

Ces données statistiques sont pourtant indispensables pour les études législatives et fiscales, tant au point de vue économique que social, et nous serons très heureux si, au cours de notre année de présidence, ce sujet, ou plus exactement l'un des aspects des questions immobilières, fait l'objet d'une communication et est soumis à votre appréciation et à votre discussion.

Il me reste maintenant, mes chers Collègues, à vous remercier de la bienveillante attention que vous m'avez accordée et, tout en constatant que j'ai peut-être abusé de votre temps, je dois vous exprimer mes regrets de n'avoir fait qu'effleurer un sujet qui exigerait un exposé beaucoup plus complet et plus détaillé.

E. Michel.

DISCUSSION

M. Landry a noté, parmi les faits que M. Michel, dans sa communication si attachante et si instructive, a indiqués comme pouvant influer sur les variations de la valeur des immeubles, le taux d'intérêt des placements de longue durée. Cette influence mériterait d'être considérée d'une manière particulière : en rapprochant, en effet, les valeurs en capital des taux d'intérêt, on est conduit à la détermination de la courbe du rapport des immeubles, laquelle n'est pas moins digne de fixer notre attention que la courbe de la valeur en capital.

M. Pupin constate que la valeur des propriétés foncières et, en particulier, des propriétés rurales, est fonction du rendement de la terre et il pense que la baisse des valeurs immobilières qui s'est produite durant ces dernières années est due, en grande partie, à l'accroissement exagéré de la production qui, dans l'agriculture tout comme dans l'industrie, est une des causes de la crise actuelle. En intensifiant d'une façon irréfléchie les cultures, les producteurs font diminuer la valeur de la terre et détruisent eux-mêmes leurs richesses. Il faudrait que les cultivateurs se soumissent à une discipline volontaire et que les travaux agricoles fussent dirigés plus judicieusement.

IV

COMMUNICATION

Il vient d'être fondé l'École supérieure du Bois, sous les auspices de l'Institut National du Bois, et sous le haut patronage de M. Chapelain, directeur général des Eaux et Forêts au ministère de l'Agriculture, et de M. Luc, directeur général de l'Enseignement technique.

Parmi les professeurs, nous avons relevé les noms de deux de nos collègues.

M. Oualid, qui est chargé du cours d'économie politique appliquée au commerce du bois.

M. Penglaou, qui occupe la chaire de comptabilité commerciale.

Espérons que nos deux collègues amèneront à la Société des professeurs et des élèves de la nouvelle École.