

**Florence Bourillon
et Nadine Vivier**
(dirigent)

La Mesure cadastrale

Estimer la valeur du foncier



Présentation (4^e de couverture)

La Mesure cadastrale est une évaluation des biens fonciers. Instrument de connaissance, elle est aussi un outil de répartition entre les contribuables d'un Etat. Elle doit préserver les intérêts de celui-ci en évitant une révision du cadastre forcément onéreuse, et créer les conditions d'un impôt équitable. Le propos de l'ouvrage consiste à s'interroger sur ses résultats en recherchant les modalités de son élaboration, et en les confrontant aux autres données comme celles du marché foncier par exemple. La réflexion a consisté à mettre à jour les présupposés et les objectifs des acteurs concernés : Etat, assemblées communautaires, collectivités territoriales ou/et contribuables ; à inventorier les choix effectués et les résolutions adoptées (plans, matrices, tableaux récapitulatifs) ; à confronter les expertises aux données du marché et à tenter d'évaluer au jeu des comparaisons les interférences réciproques.

Les études menées dans plusieurs pays européens des XVIII^e et XIX^e siècles (Belgique, Espagne et France, Vénétie et Lombardie, Bosnie-Herzégovine et Turquie) aboutissent à des conclusions inattendues, contraires aux idées reçues. Définir la mesure cadastrale participe d'une opération de réforme de la fiscalité. L'Etat cherche certes à définir un impôt qui lui rapporte mais il évite qu'il ne soit trop lourd pour ne pas obérer les possibilités de développement ; il essaie même de les encourager.

De plus, les efforts d'exactitude se retrouvent dans toutes les expériences cadastrales, par la recherche d'informations les plus fiables possibles. Enfin, le décalage entre les valeurs cadastrales et le marché foncier est moins élevé qu'on ne le disait.

Les responsables de la publication

Florence Bourillon, professeur d'histoire contemporaine à l'université de Paris-Est-Créteil, étudie les villes européennes et les sociétés urbaines aux XIXe et XXe siècles.

Nadine Vivier, professeur d'histoire contemporaine à l'université du Maine, étudie les sociétés rurales de France et d'Europe occidentale.

Elles ont déjà publié, en collaboration (et avec Pierre Clergeot) : *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux aux XIXe et XXe siècles*, Paris 2008.

Sommaire

Florence Bourillon et Nadine Vivier

Introduction p. 7

Première partie

L'expérimentation cadastrale : instrument de la réforme de la fiscalité

Andrea M. Locatelli et Paolo Tedeschi

Entre réforme fiscale et développement économique : les cadastres en Lombardie aux XVIIIe et XIXe siècles. p. 19

Alp Yücel Kaya

Les villes ottomanes sous tension fiscale : les enjeux de l'évaluation cadastrale au XIXe siècle. p. 43

Philippe Gelez

Les problématiques évolutions de l'estimation fiscale des biens fonciers en Bosnie-Herzégovine durant l'époque austro-hongroise (1878-1918). p. 61

Rafael Vallejo Pousada

Les « répartitions », substitut du cadastre. L'évaluation statistique territoriale en Espagne entre 1845 et 1900. p. 73

Deuxième partie

La détermination fiscale

Bruno Jaudon

Entre devoir et nécessité : l'élaboration du revenu cadastral dans le Languedoc du XVIIIe siècle. p.101

Fabrice Boudjaaba

Le cadastre, un étalon pour le marché foncier ? p.121

Florence Bourillon

De continuité et de rupture, l'élaboration de l'évaluation fiscale urbaine au tournant des XVIIIe-XIXe siècles, l'exemple de Paris. p.137

Yücel Terzibaşoğlu

Cadastres ottomans : l'évaluation fiscale et la question de la valeur dans le cadastre d'Istanbul de 1874. p.151

Troisième partie

La confrontation fiscale

Wouter Ronsijn

Taxer les revenus fonciers en Belgique au XIXe siècle : évaluation de la mesure cadastrale. p.169

Marie-Lucie Rossi

Rente foncière et esprit entrepreneurial : le cadastre Austro Estense. p.187

Virginie Capizzi

Le cadastre « à la traîne » ? Valeur fiscale et marchande des biens à Gentilly, commune de banlieue parisienne, en croissance à l'ombre des fortifs (1836-1865). p.209

Sylvain Schoonbaert

Péril en la demeure. L'évaluation cadastrale au service des projets de voirie : l'exemple de Bordeaux au milieu du XIXe siècle . p. 235

Commentaire

Est-ce que l'assassinat de l'archiduc François-Ferdinand à Sarajevo en 1914 est dû à la rigueur de l'application du cadastre de Bosnie-Herzégovine ? Est-ce ce qu'a voulu signifier Gavrilo Princip, l'auteur de l'attentat, en déclarant : « J'ai vu notre peuple se ruiner de plus en plus. Je suis fils de paysan et je sais ce qui se passe au village : c'est pour cela que j'ai voulu me venger et je ne regrette rien » (p. 71) ? Le lien ne pourra évidemment jamais être prouvé.

Mais le fait, à savoir l'appréciation négative du cadastre, est là : il y a longtemps qu'on reproche au cadastre d'être loin du réel, loin du marché foncier, et de donner une mesure inexacte de la valeur des biens. Il est donc intéressant de partir d'exemples historiques afin de voir comment ce problème a été pensé, afin d'apprécier l'écart prétendu entre la mesure et le réel. Pour répondre à ces questions, les éditrices ont réuni un douzaine d'historiens du cadastre, travaillant sur diverses régions européennes (Italie ; Turquie ; Bosnie-Herzégovine ; Espagne ; France ; Belgique), et leur ont suggéré de traiter des thèmes suivants :

- la façon dont a été fixé l'impôt foncier, par essais et erreurs, pour répondre aux objectifs gouvernementaux ;
- la détermination fiscale, c'est-à-dire l'expertise des biens afin de définir l'impôt;
- l'évolution de la mesure cadastrale au fil du temps comparée aux autres valeurs foncières.

Les conclusions de l'ouvrage sont plutôt inattendues, relativement contraires aux idées reçues rappelées au début de ce commentaire. On rencontre ainsi, au fil des pages, des États prudents dans l'application des réformes cadastrale et fiscale, sensibles à la différence entre le foncier rural et le foncier urbain, assez souvent en phase d'expérimentation. La mesure cadastrale, c'est, en quelque sorte et pour reprendre le mot des éditrices, une affaire et une histoire d'ajustements.

De ce fait le livre peut éclairer les débats actuels existant en France sur la réévaluation de

l'estimation des valeurs locatives des locaux commerciaux et des habitations, valeurs dont on sait qu'elles servent au calcul des impôts locaux. Il évoque les interrogations qui ont accompagné trois-cents ans d'histoire du cadastre. Dès le XVIII^e siècle, les créateurs du cadastre ont souhaité disposer d'informations fiables. Mais, entre réel et utopie, ils ont cherché la bonne mesure à travers diverses expérimentations (Première partie) et par la détermination du revenu fiscal (deuxième partie). Très intéressant est, par exemple, la question de savoir si le cadastre, du fait de son établissement et du soin mis à le réaliser, peut devenir un étalon pour le marché foncier, ou bien si ce dernier est et demeure plutôt libre et indépendant de la nature et de la valeur des biens, en lien avec la conjoncture ?

Les réponses sont multiples, propres aux États et aux régions. Mais le constat final est qu'au cours du XIX^e siècle, mieux étudié ici que le XX^e, le décalage entre la mesure cadastrale et le marché foncier est moindre que ce qu'en disaient les responsables des services fiscaux de l'époque. Une conclusion qui va dans le sens d'une certaine fiabilité de l'instrument cadastral.

Avec cet excellent livre, bien édité par les Presses Universitaires de Rennes, mais auquel il manque un index et /ou un glossaire, l'historien, le sociologue et le politiste bénéficient d'un éclairage historique précieux pour une histoire du foncier dans les sociétés européennes des XIX^e et XX^e s.

Lire l'introduction

http://www.pur-editions.fr/couvertures/1332776902_doc.pdf

Gérard Chouquer mars 2013