PROBLEMES IMMOBILIERS A PARIS
A LA FIN DU XIXe SIECLE

On sait que l'haussmannisation a été la grande période de transformation de Paris, mais avant même la fin de l'Empire, elle s'achève. Cependant, quelques années plus tard, entre 1876 et 1884, on assiste à une reprise de la construction, mais rapidement interrompue par la crise économique. Dès lors, jusqu'à la fin du siècle, et même bien au-delà, on entre dans une phase de liquidation sans qu'il y ait de véritable reprise. Les trente dernières années du XIXe siècle présentent donc un grand intérêt pour la compréhension des phénomènes immobiliers à Paris. Plutôt que d'examiner ce problème en procédant par coupes successives comparées entre elles, nous avons préféré retracer une évolution mieux à même de rendre compte de la complexité des choses. Pour ce faire, il a été nécessaire de combiner plusieurs sources : les registres de la Conservation des Hypothèques permettent de délimiter un cadre statistique et surtout d'envisager un cheminement chronologique tandis que les minutes notariales, les actes de société et les dossiers de faillite apportent les précisions et les nuances qui s'imposent.

Quelles sont les modalités de cette relance, où se porte la spéculation immobilière, comment sont réunis les terrains, de quelle façon les opérations sont-elles financées, quels en sont les résultats, voilà toute une série de problèmes qu'il convient d'examiner. La question est évidemment très vaste, aussi nous contenterons-nous de l'aborder à travers la carrière immobilière de trois personnes qui ont joué un rôle essentiel dans la construction à Paris en cette fin du XIXe siècle : il s'agit d'Albert Laubière, Paul Fouquiau et Jules Bariquand.

I. - Les zones de construction.

Sous le Second Empire, c'est essentiellement mais pas uniquement dans le Paris des douze premiers arrondissements que se font les transformations haussmanniennes et que la construction prospère. Avant 1870, vingt sociétés immobilières ont été fondées pour exploiter cette partie de la capitale, alors que douze seulement s'intéressent à la zone périphérique. Ajoutons que les premières sont bien plus puissantes que les secondes. L'essor des sociétés immobilières est considérable après 1870 : jusqu'en 1900, 253 ont été fondées et beaucoup d'entre elles sont des sociétés anonymes. Les nombreuses créations ne sont pas forcément le signe d'une plus grande prospérité, bien au contraire même ; elles sont la traduction d'habitudes commerciales nouvelles fondées sur une meilleure acceptation des sociétés dans le public ; en outre, les lois de 1863 et de 1867 sur les sociétés anonymes facilitent les choses. Alors que sous le Second Empire, les sociétés immobilières exploitaient des quartiers entiers (rue de Rivoli, quartier de l'Europe), après 1870, la petite entreprise apparaît dans ce domaine à côté de la grande qui subsiste. Très souvent, pour construire une seule maison de rapport, on fonde une société. En fait, si ce cas est fréquent dans le centre de Paris, il est bien plus rare dans les arrondissements périphériques. Mais si l'on considère, le nombre des opérations engagées, on constate une certaine similitude entre ces deux parties de la capitale : 131 sociétés dans le centre et 122 à la périphérie. La grande nouveauté par rapport au Second Empire, c'est donc une extension de la construction à l'ensemble de la ville. Cependant, des inégalités apparaissent entre les quartiers rive droite et rive gauche et particulièrement dans les arrondissements extérieurs : 105 sociétés pour l'ensemble des arrondissements périphériques rive droite et seulement 17 pour ceux de la rive gauche. La spéculation se porte en effet essentiellement sur le XVIe, le XVIIe, le XVIIIe, le XIXe et le XXe arrondissements où les sociétés sont respectivement au nombre de 37, 23, 9, 6 et 2. Mais de nombreuses sociétés

s'intéressent à plusieurs secteurs de la capitale à la fois. Il reste que la correspondance est étroite entre le degré d'aisance des arrondissements et le nombre de sociétés ; c'est dans les quartiers les plus aisés que l'on construit en priorité. Règle générale qui souffre cependant quelques exceptions. En 1883, le XVIIIe, assez largement populaire, devance tous les autres arrondissements parisiens pour le nombre et la valeur totale des prêts du Crédit foncier ; mais les VIIIe, IIe, XVIe. IXe et XVIIe ne sont pas très loin derrière.

Bariquand, Fouquiau et Laubière s'attaquent en gros aux mêmes secteurs géographiques : essentiellement la rive droite avec quelques rares percées sur la rive gauche. Mais certains quartiers les attirent de préférence : il s'agit de deux arrondissements, les XIe et XVIe, suivis, mais d'assez loin par le XVIIIe, puis enfin par les XIXe, XXe et XVIIe à peu près à égalité. On notera que le nombre et surtout l'importance financière des opérations sont en raison directe de l'aisance des arrondissements, sauf, il est vrai dans deux cas : XIe et XVIIe. Mais le caractère largement populaire du XIe est corrigé à cet égard par le fait qu'il appartient à la zone centrale de la capitale où les processus de construction ont déjà une certaine ancienneté, ce qui restreint d'autant la superficie des terrains vacants et par conséquent, contribue à en élever le prix. Quant au XVIIe qui semble négligé par nos trois promoteurs, il est en réalité le secteur de choix des plus grosses compagnies immobilières de Paris. Situé dans ce nord-ouest de Paris qui, depuis de nombreuses décennies, se développe à un rythme rapide, il représente certainement l'arrondissement périphérique le plus recherché, beaucoup plus encore que le XVIe, pour les rapports étroits de voisinage qu'il entretient avec les grands quartiers d'affaires.

II. - Mobilisation des terrains.

Il n'est pas obligatoire d'être propriétaire du sol pour construire :

les exemples ne manquent pas ; mais ils se localisent jusque là essentiellement dans les quartiers périphériques de Paris : à Belleville, c'est chose courante depuis plusieurs décennies, mais ce n'est jamais devenu une pratique systématique. Or, s'il y a encore des acquisitions de terrain pour construire, dans les années 1880, il est juste de dire qu'elles deviennent vite l'exception.

A) Les terrains acquis.

Les vastes superficies qui sont à l'origine du quartier des villas dans le XIXe arrondissement, appartiennent presque entièrement en 1898 à deux personnes : Fouquiau et Bariquand. Elles sont parvenues entre leurs mains au terme d'une histoire assez complexe. Il s'agit des très importants terrains, 254 676 mètres carrés, apportés en 1875 à la Société anonyme des marchés aux chevaux et aux fourrages de la Villette, par le fondateur de celle-ci, Jacques Montéage. Celui-ci avait obtenu du Conseil Municipal (23 novembre 1874) la concession d'un marché aux chevaux et d'un marché aux fourrages sur 24 000 mètres carrés, ainsi que le droit d'ouvrir cinq rues et une place ; outre la construction et l'exploitation de ces marchés, la société se donne pour but la location, la mise en valeur et la réalisation des 171 320 mètres carrés en surplus. Ces terrains avaient été réunis par Montéage à la suite d'acquisitions successives dont le premier noyau était constitué par les Carrières d'Amérique appartenant à Jacques Laffitte. Cependant, la Société des marchés aux chevaux, ne peut réaliser toutes ses opérations et le Tribunal civil prononça sa dissolution le 20 avril 1879. Ses principaux créanciers, la Banque française et italienne et Prosper Crabbe, l'un des fondateurs de cette banque, profitèrent de leur situation pour acquérir à bon prix la majeure partie des possessions de la société. La première se rendit propriétaire entre 1878 et 1881 de 27 786 mètres carrés payés par compensation ; le deuxième obtint en 1887, par adjudication sur saisie, près de 70 000 mètres carrés pour 551 000 F. Or, en 1884, la Banque fran-

çaise et italienne fusionnait avec la Banque d'Escompte de Paris, à qui elle apportait tous ses terrains ; en 1887, cette dernière complétait son domaine foncier en achetant par adjudication à la Société des marchés aux chevaux, en liquidation, 65 640 mètres carrés pour 518 200 F. Le prix du mètre carré de terrain était tombé de 34 F. entre 1878 et 1881 à 7,8 F. en 1887, mais à la suite d'une liquidation. En 1892, Fouquiau achète 32 000 mètres à Crabbe pour 300 000 F. (donc à 9,3 F. le mètre) tandis que Bariquand, en 1897 achète à la Banque d'Escompte de Paris (en faillite depuis 1894), 44 800 mètres pour 438 006 F. (soit 9,7 F. le mètre). Ces deux promoteurs ont donc largement profité de la crise immobilière qui a entraîné la débâcle de la Banque d'Escompte de Paris après celle de la Société des marchés aux chevaux, pour acquérir à bas prix d'immenses terrains, précisément au moment où un assez large mouvement se dégage dans l'opinion en faveur de la construction de maisons individuelles accessibles aux couches populaires. Mais par rapport à leurs activités antérieures, ceci apparaît comme une opération assez minime.

B) Location de terrains.

Autour des années 1880, on recourt plus volontiers à la location des sols avec promesse d'acquisition, valable deux ou trois ans et surtout avec une clause générale à ce moment là et dont l'importance est exceptionnelle : la cession de l'antériorité par le bailleur, c'est-à-dire l'abandon de son privilège de première hypothèque en faveur d'un prêteur. De ce fait, les sociétés de crédit purent prêter environ moitié de la valeur du terrain et de la construction future ; comme les promoteurs ne payaient pas le terrain avant plusieurs années, et que la construction coûtait à peu près partout le même prix, ils avaient donc intérêt à construire sur des sols chers : plus le terrain était cher, plus le prêt était élevé. C'est une telle pratique que dénonce A. Fougerousse dans l'Economiste français (17 mars 1883),

car elle occasionne une majoration de près du double du prix des terrains : les constructeurs, comptant sur une vente facile des maisons, s'inquiètent peu du prix de terrains qu'ils n'auraient à payer que plus tard ; en outre, les propriétaires du sol haussaient les prix en raison des risques que la cession de l'antériorité leur faisait courir. D'autre part, ce procédé a permis à des entrepreneurs ayant peu de moyens financiers (il suffisait de louer un terrain) de se lancer dans la construction. Il permettait aussi à certains de mener de front plusieurs opérations sans courir de gros risques pourvu que l'expansion pût continuer. C'est bien ce que font Laubière, Bariquand et Fouquiau. En réalité, cette pratique est absolument générale ; c'est elle qui permet à la spéculation immobilière de prendre un tel essor dans les années 1880 ; mais c'est aussi un facteur de faiblesse : cela revient en effet à différer les paiements et à compter sur le crédit pour les effectuer. Le système fonctionne bien tant que les ventes se font normalement ; mais au premier ralentissement, la panique s'installe et c'est la crise. Mais il n'est pas toujours très facile d'en apprécier les effets, tant sont étroits et complexes les liens qui unissent les constructeurs.

III. Les Liens entre les constructeurs

Si l'on fait le compte des individus qui ont joué un rôle, on s'aperçoit qu'ils sont relativement peu nombreux et qu'ils se retrouvent dans de nombreuses affaires. Voici deux exemples.

La Banque d'Escompte de Paris, fondée le 10 novembre 1878 avait, dans ses statuts, prévu expressément de faire des opérations immobilières. Quelques mois plus tard, elle participe activement à la formation de la Société des immeubles de Paris (devenue plus tard Société des Immeubles de France) souscrivant 19 200 actions sur un total de 40 000) ; le Baron de Soubeyran présidait d'ailleurs

les deux conseils d'administration. Les relations n'ont fait que se renforcer, surtout en 1888, lorsque le BEP a organisé la première émission d'obligations faite par la Société des Immeubles de France. A partir de cette date, les deux sociétés paraissent intimement liées pour toutes leurs opérations et obéir à une direction commune. On a vu comment la BEP avait absorbé la Banque française et italienne et comment de ce fait, elle était devenue propriétaire de terrains dans le XIXe arrondissement.

L'autre exemple, c'est celui de P. Fouquiau. Il agit personnellement mais aussi à travers les sociétés auxquelles il participe et dont, d'ailleurs, le plus souvent, il est l'initiateur. Il est architecte ; né dans le Loiret à la Ferté Saint Aubin en 1855 de parents sans fortune, il se marie à Paris (8e) en 1881, c'est-à-dire au moment où il est déjà pleinement lancé dans les affaires immobilières ; ses apports s'élèvent à 1635 000 F. (dont 935 000 F. en immeubles et 600 000 en créances), ceux de sa femme à 500 000 (dont 400 000 F. en argent liquide). Dès 1877, il fondait un journal : L'indicateur général des terrains et immeubles à vendre. Il emploie 12 dessinateurs, il construit des immeubles pour autrui et pour son compte : il s'occupe même à l'occasion d'opérations financières, réussissant à devenir le plus gros actionnaire de la Banque du Crédit de Paris. Il obtient la Légion d'Honneur fin 1883, malgré un avis défavorable du Préfet de Police (motivé par ses opinions bonapartistes) ; la demande avait été présentée par Wilson qu'un architecte de Neuilly, jaloux, accuse de faire des affaires avec Fouquiau. Le même rapport du Préfet signale que Fouquiau passe dans son milieu pour un homme remuant et qu'il est plusieurs fois millionnaire. Jusqu'en 1904, date de la liquidation de ses affaires, il a fondé à Paris 14 sociétés, dont 12 entre 1879 et 1883 et 2 autres après 1900. La plupart sont des sociétés anonymes comprenant un petit nombre d'actionnaires (une dizaine en général) qui presque tous sont des entrepreneurs du bâtiment ; le capital social est relativement médiocre, de 100 à 200 000 F. le plus souvent,

Fouquiau apportant en général le droit au bail avec promesse de vente de terrains que la société se donne pour but d'exploiter. Fouquiau est toujours l'architecte de la société, les maisons étant construites par les actionnaires et sinon tout de suite, du moins très vite, Fouquiau se fait donner la tâche de représenter la société pour toutes les opérations la concernant. Voici le cas des opérations menées à Montmartre, rue Marcadet : le 20 décembre 1880, création de la S.A. immobilière de Montmartre au capital de 2 200 000 F. en 4 400 actions dont 1 400 attribuées à Fouquiau pour ses apports : il loue à la société avec promesse de vente valable 6 ans, un grand terrain de plus de 20 000 mètres acquis le 14 décembre pour 1 510 000 F. (payés avec un emprunt à la Caisse Paternelle) ; le loyer est de 75 500 F. par an et la société sera tenue d'élever 60 maisons sur ce terrain ; leur valeur sera d'au moins 900 F. le mètre carré construit. La société aura la faculté d'acquérir le terrain jusqu'au 14 juin 1886 pour 1 510 000 F. en cas de résiliation de bail ou en cas d'expiration de ce délai, la promesse de vente deviendra nulle et les constructions appartiendront à Fouquiau. Ce dernier cautionne la société et lui cède le bénéfice d'antériorité consenti par la Caisse Paternelle. Les 3 000 autres actions sont souscrites par 15 personnes dont Fouquiau pour 130 ; les autres appartiennent tous au bâtiment, sauf un qui se dit propriétaire.

Les actionnaires des sociétés immobilières sont peu nombreux et la plupart se recrutent dans les milieux proches du bâtiment. D'autre part, on a le sentiment que les affaires les plus importantes sont décidées par un petit groupe d'individus : Fouquiau, Bariquand et Laubière, trois des principaux promoteurs parisiens, sont en rapports sinon constants, du moins très fréquents. La Foncière parisienne construit par exemple sur des terrains loués à Laubière et Bariquand dans le 18e arrondissement ; tandis que ceux-ci, conjointement avec Fouquiau, acquièrent un important lot de terrain dans le XIe (adjudication par l'Assistance publique, de terrains rue de la Roquette et rue Saint Maur) ; de même, Bariquand et Laubière

sont acquéreurs solidaires de la ville de Paris pour des terrains situés rue des Pyrénées dans le XXe arrondissement. Fouquiau est ainsi en relations d'affaires avec l'un des plus importants architectes de Paris : Jean Blondel.

Reste à voir la part prise par les banques dans la construction. Aussi bien Fouquiau que Bariquand et Laubière, n'ont pas réussi à les intéresser dans leurs opérations. En fait, elles agissent pour leur compte et constituent leurs propres sociétés immobilières. La Société des Immeubles de Paris est fondée en 1879 par la Banque d'Escompte de Paris quelques mois seulement après la création de celle-ci ; lorsqu'il est procédé à une augmentation de capital en octobre 1879, les 128 000 nouvelles actions sont souscrites par 241 personnes dont 10 banques qui prennent 38 500 actions (parmi elles, la Banque française et italienne, la Banque franco-égyptienne, l'Union générale, la Société marseillaise et la Société lyonnaise). D'autre part, dans les actionnaires de la Banque d'Escompte de Paris, on trouve la Banque parisienne qui est à l'origine de la création d'une autre importante société immobilière : la Rente foncière parisienne, créée le 29 août 1879, au capital de 25 millions, et présidée par G. Haussmann ; la Banque parisienne prend 16 734 actions sur 50 000 et une banque anglaise : l'Anglo Universal Bank limited, 16 666.

Les banques interviennent donc directement dans la construction, mais aussi de façon indirecte, en assumant le rôle de prêteur de capitaux.

IV. Les Emprunts.

Beaucoup d'observateurs déplorent l'extrême facilité du crédit ; ainsi Fougerousse dans l'Economiste français (17 mars 1883) : "les établissements de crédit étaient là ouvrant à deux battants, grâce à l'antériorité, les portes de leur coffre-fort". Le Sous-Comptoir des Entrepreneurs est le principal responsable

de ce crédit facile : il faisait des avances à court terme, relayées par le Crédit Foncier lorsque la construction était achevée. Du 31 octobre 1878 au 31 octobre 1883, il a ouvert 250 millions de francs de crédit sur lesquels, 170 millions ont été versés. Les versements ont été en moyenne de 5,5 millions par mois en 1882 et 1883, ce qui était considérable. Le directeur du S.C. signale que l'affaiblissement commence en janvier 1884 : il n'a versé que 3 millions. Il estime que le rôle de son organisme a été essentiel, puisqu'il a aidé à construire 1494 maisons de 1879 à fin 1883, soit le quart des constructions. Le Sous-Comptoir prêtait de 50 à 60 % de la valeur estimée des immeubles. Il considère que la valeur totale des immeubles construits pendant cette période a été de 1 milliard, ce que conteste formellement le directeur du Mont-de-Piété qui précise que beaucoup de maisons ont été faites sans l'aide du Sous-Comptoir, ce qui, selon lui, porterait l'ensemble des entreprises à 6 ou 7 milliards.

Lorsque l'édifice était terminé, le Sous-Comptoir cherchait à le placer dans le domaine du Crédit Foncier. Pour cela, il faut que l'entrepreneur puisse désintéresser le Sous-Comptoir ; en général, il trouve l'argent pour cette opération auprès de la Compagnie foncière de France et d'Algérie, elle aussi rattachée au Crédit Foncier.

Il n'est pas nécessaire d'insister longuement sur le rôle du Crédit Foncier. Mais ils n'est pas inutile de comparer son action à plusieurs moments de son histoire. De 1853 à 1884, il réalise dans le département de la Seine, 24 069 prêts pour une valeur globale de 1 781 546 642 F. Mais pour les cinq seules années 1880 à 1884, il autorise 8 591 prêts pour une valeur totale de 735 690 409 F., soit, respectivement, 35,6 % et 41,2 % des chiffres de la période 1853-84. Jamais, même aux plus beaux jours de la spéculation haussmannienne, on n'atteint 100 millions pour une seule année (maximum de 85 985 900 F., en 1866) alors que de 1880

à 1884, on dépasse largement ce cap, même si la baisse est sensible dans les deux dernières années. Cependant, le directeur du Crédit Foncier explique cette forte augmentation des prêts par un intérêt plus grand de cet organisme pour la construction et par le fait qu'il a pu se créer d'importantes ressources au moyen de gros emprunts (de 500 et 900 millions) réalisés précisément en 1879 et 1880.

Cependant, les ressources propres des constructeurs étant minces, et le Sous-Comptoir ne prêtant qu'à 50 ou 60 % du prix de la construction, il était nécessaire de recourir à d'autres prêteurs.

On trouve par exemple, dans le rapport de faillite de X en 1897, la liste des créanciers hypothécaires : sur un passif de 3 209 000 F. grevant ses immeubles parisiens, le Sous-Comptoir est créancier de 35 %, le Crédit Foncier de 7,7 %, le reste, soit 57,3 % se répartit entre 4 notaires (2 de Paris, 1 de Blois, 1 de Chatillon s/Seine). Pour Y, (en liquidation judiciaire en 1904), les proportions sont différentes : passif 8 603 251 F. (S.C. Entrepreneurs, 42,6 %, Crédit Foncier 27,3 %, et autres créanciers : 30 %). Comme dans le cas de X, les autres créanciers, sont pour la plupart des notaires. En réalité, ceux-ci prêtent au nom de clients de leur étude. En mai 1881, Y emprunte 328 400 F. à 21 personnes (obligation Trempe à Orsay) toutes, sauf 3 à Paris, domiciliées dans les départements de l'Aube et de Seine-et-Marne ; il y a 12 propriétaires, 1 cultivateur, 3 négociants, 1 rentier, 1 instituteur, 1 clerc de notaire et un homme de lettres, donc une majorité d'inactifs.

Si l'on met à part le Sous-Comptoir des Entrepreneurs et le Crédit Foncier, les banques ne prêtent pas volontiers aux constructeurs, en tout cas, lorsque les opérations sont faites dans des arrondissements populaires comme les 18e et 19e arrondissements ; par contre, l'exemple de la Plaine Monceau montre que dans les arrondissements riches et pleins d'avenir, elles consentent à faire des ouvertures de

crédit. Dans ce dernier cas, les affaires sont restées florissantes malgré la crise qui s'est abattue sur l'immobilier.

V. - La Crise

De 1870 à 1900, on compte 52 faillites parmi les promoteurs immobiliers, mais leur répartition annuelle est très inégale : aucune avant 1882, et 33 dans les seules années 83, 84, 85 et 86, soit 63,4 % ; encore 4 en 1887 puis presque plus. En ce qui concerne les entrepreneurs du bâtiment, 52 faillites également, mais réparties de façon toute différente : aucune avant 1886 et 31 de 1892 à 1897, soit 59,6 %. Ils ont donc résisté beaucoup plus longtemps à la crise, mais ont fini par y céder, au moment où les faillites étaient à peu près stoppées chez les promoteurs. Mais cela tient au ralentissement considérable de la construction dans les dernières années du siècle.

L'évolution des opérations d'acquisition et de vente de nos trois promoteurs n'est pas uniforme. Pour Laubière qui commence à spéculer en 1868, l'essentiel des opérations se situe entre 1879 et 1894, aussi bien en valeur qu'en nombre : une phase de fortes acquisitions de 1879 à 1882, aussi bien dans le centre que dans la périphérie rive droite, suivie d'importantes ventes jusqu'en 1894. Quant aux activités de Bariquand, elles se répartissent en deux groupes chronologiques : 1878 - 85 et 1888 - 1900 ; un trou de 2 ans les sépare ; la seconde phase est beaucoup plus importante que la première, tant par le nombre que par la valeur des opérations. Pour Fouquiau, activité soutenue de 1880 à 1900, avec cependant trois années de moindre intensité (1886, 87, 88). Examinons maintenant séparément les acquisitions et les ventes : pour les trois spéculateurs, les acquisitions sont les plus importantes (nombre et valeur) autour de 1880, mais elles s'interrompent rarement sauf aux toutes dernières années du siècle. Quant aux ventes, elles

se font à des périodes variables selon les individus et selon les zones ; dans le cas de Fouquiau, elles ont lieu en deux phases pour le centre (1883 - 85 et après 1892), alors que dans la périphérie, elles ont lieu surtout après 1888. Pour Laubière, dans le centre, il y a continuité de 1882 à 1896, avec un maximum vers 1886 - 88 ; dans la périphérie au contraire, première phase de 1880 à 1885 et deuxième phase à partir de 1889. Pour Bariquand, ressemblance entre centre et périphérie : première phase jusqu'à 1885 et deuxième après 1889. Donc, quelle que soit la façon dont on envisage les choses, il semble y avoir pour les trois spéculateurs en question, deux phases d'activité (acquisitions et ventes) : 1880 - 85 et après 1889. Mais elles sont d'importance inégale. Prenons le cas de Fouquiau : dans le centre, de 1880 à 1885 : 3 acquisitions pour 3 416 000 F. et 12 ventes pour 8 200 794 F. ; après 1889, en 12 ans, 7 acquisitions pour 619 442 F. et 10 ventes pour 4 257 014 F. ; dans la périphérie, les écarts sont moins importants, mais l'avantage reste à la première phase, pourtant beaucoup plus courte. On pourrait faire les mêmes observations pour Laubière et Bariquand. (voir Graphiques)

Pourquoi ces différences ? Examinons le nombre des saisies par année et pour chaque individu. Bariquand ne subit qu'une saisie en 1884, Fouquiau, 14 dont 9 en 1884, Laubière, 82 (6 en 1883, 19 en 1884, 21 en 1885, 10 en 1886, 21 après 1896). A cet égard, la phase de fragilité, c'est donc 1884 - 85. La saisie suppose en général la vente forcée des immeubles, à un prix souvent inférieur aux prévisions. Compte tenu des délais et négociations diverses, il est donc normal de constater une recrudescence des ventes après 1889 : elles sont pour une grande part la conséquence des saisies. Il y a donc, pour résumer, une phase très courte d'intense activité, interrompue en 1884 et parfois même, par exemple pour Laubière dès 1883, par une crise suivie d'une phase de liquidation des opérations. Mais la liquidation interfère avec une certaine relance des activités qui se manifeste vers 1890 par des acquisitions et des ventes surtout dans deux arrondissements

assez peu touchés jusque là par le spéculation, les XIXe et XXe.

Sur un plan géographique, voici les zones le plus touchées par la crise : sur 97 saisies, 58 ont lieu à la périphérie (1 seule rive gauche) dont 40 dans le XVIe arrondissement, 14 à Neuilly et 3 dans le XVIIe, c'est-à-dire les secteurs où l'on a construit les immeubles les plus luxueux et les plus chers. Il est significatif que le XVIIIe où pourtant l'activité immobilière a été considérable, n'ait pas été touché. C'est ce que confirme dans sa déposition devant la commission d'enquête parlementaire sur la crise, en 1884, le directeur du Sous-Comptoir des Entrepreneurs qui explique qu'à Passy "cela va assez mal, il y a là toute une ville nouvellement construite et les maisons ne paraissent pas devoir s'y louer de longtemps, les loyers y sont fort chers" alors que dans le XVIIIe, on a construit, rue des Poissonniers et rue Doudeauville, "une petite ville qui peut loger 8 à 10 000 personnes ; avec un peu de temps on trouvera des locataires car les loyers y sont faibles (300 à 500 F.)" (signalons que cette opération a été faite par la Société de la rue de Clichy, fondée par Fouquiau). Il faut dire que le directeur du Sous-Comptoir, ainsi que celui du Crédit Foncier mettent beaucoup de réticence à avouer l'existence d'une crise ; pour eux, il ne s'agit que d'un simple ralentissement des affaires. En tout cas, disent-ils, leurs établissements n'en portent aucunement la responsabilité ; ce ne sont pas eux qui ont engagé les poursuites, (ils n'ont aucun intérêt à le faire), mais les autres créanciers. Fougerousse, dans son article du 17 mars 1883 dans l'Economiste Français, mettait au contraire l'accent sur la responsabilité du Crédit Foncier qui n'a brusquement accepté de relayer les prêts à court terme du Sous-Comptoir que dans le cas où les locataires pourraient couvrir l'intérêt de ces prêts. Pour trancher entre ces deux affirmations contradictoires, il faudrait se livrer à une étude approfondie des saisies et des faillites, mais les quelques éléments déjà rassemblés montrent que les responsabilités sont très partagées et qu'en particulier, il est certain que le Sous-Comptoir a engagé les poursuites

dans plusieurs cas.

Mais quelles sont les causes de la Crise ? Et tout d'abord, s'il est vrai qu'il y a concordance entre la crise immobilière et la crise économique générale, elle n'est qu'approximative. Si l'on s'accorde pour estimer que le point de départ de cette dernière se situe fin janvier 1882, il n'en va pas de même pour la crise immobilière dont le déclenchement est bien plus tardif : autour de janvier à mars 1883 selon Fougerousse. Examinons le nombre annuel de constructions nouvelles et d'additions de construction depuis 1872.

années	const. entières	add. de c.	années	const. entières	add. de const.
1872	877	664	1886	1593	1532
1873	1392	1181	1887	1220	1467
1874	1258	1295	1888	1178	1363
1875	1160	1249	1889	1043	1353
1876	1034	1171	1890	1408	1802
1877	1078	1351	1891	1409	1434
1878	1800	2195	1892	1276	1259
1879	1383	926	1893	1430	1211
1880	1444	1246	1894	1415	1230
1881	1772	1304	1895	1361	1228
1882	1992	1680	1896	1415	1230
1883	2400	1883	1897	1389	1201
1884	2501	2015	1898	1168	1226
1885	1806	1868	1899	1091	1245

On observe une stagnation jusqu'en 1877, suivie d'une forte progression (de 1383 constructions en 1879 à 2501 en 1884) ; à partir de 1885 la baisse est d'abord très rapide puis un peu plus lente ; le niveau le plus bas est atteint en 1889 (on retombe au niveau de 1876 ou 1877). Cependant, la dernière décennie est caractérisée par une certaine reprise (niveau à peu près étalé autour de 1400) interrompue dès 1898. Le mouvement des additions de construction suit de fort près celui des constructions entières. Ainsi, la phase de grande activité immobilière est-

elle fort courte (six années tout au plus) ; elle s'insère en réalité dans une longue période de stagnation plus que de véritable baisse. Quant à la reprise des années 1890, elle a une certaine avance sur l'ensemble de l'économie, mais elle est assez peu sensible.

L'évolution des prêts du Crédit Foncier conduit à des constatations analogues à ceci près qu'il ne se manifeste aucune reprise après l'effondrement des années 1885 - 1886.

Cependant, d'autres indicateurs inclinent à avancer le déclenchement de la crise. Les Péreire qui avaient accumulé sous le Second Empire, de très importantes réserves foncières, ont rarement interrompu les ventes de leurs terrains. Entre 1854 et 1900, ils réalisent 663 opérations de ventes qui se concentrent à deux moments : 87 de 1866 à 1869 et 285 entre 1872 et 1882. En réalité, le déclin commence dès 1882 : on passe en effet de 76 l'année précédente à 26 puis à 6 en 1883, et dès lors, l'effondrement se poursuit.

D'autre part, le mouvement du montant global des mutations immobilières de 1826 à 1895 est très significatif : montée régulière jusqu'en 1847, effondrement de 1848, remontée à peu près régulière jusqu'au maximum de 1869, baisse brutale dans les deux années suivantes, reprise rapide puis stagnation interrompue dès 1878 par une forte recrudescence poursuivie jusqu'à l'année 1881 qui marque le sommet de la courbe. Mais dès 1882, la chute,, même étalée sur les quatre années 1882, 1883, 1884, et 1885, est brutale : on retrouve alors le niveau de 1873 ; malgré une très faible et très éphémère remontée en 1890, la stagnation se poursuit donc durant les dix années qui suivent 1885.

Tout cela montre que si la crise se manifeste de façon relativement tardive dans les constructions achevées et dans les prêts du Crédit Foncier, elle

transparaissait dès 1882 dans le mouvement des capitaux consacrés aux mutations immobilières. Le décalage de deux années n'a rien de surprenant : les maisons terminées en 1884, encore très nombreuses, ont été commencées en 1881 et 1882, dans la phase de grande prospérité : quant aux prêts du Crédit Foncier en 1884, ils correspondent à ces mêmes maisons, cet établissement ne pouvant prêter que lorsque les immeubles sont achevés : telle est l'explication du rigoureux parallélisme observé entre ces deux séries. Quant aux maisons achevées en 1885, et nettement moins nombreuses, elles ont été mises en chantier fin 1882, début 1883, c'est-à-dire au moment où les difficultés se faisaient jour, à en juger par le mouvement des mutations immobilières.

VI. - Les Résultats des Opérations : au point de vue financier et sur le plan de l'urbanisme parisien.

A) Financier.

On a vu qu'à en juger par le nombre des saisies, la réussite semblait inégale. L'un, X, fait faillite en 1897, un autre, Y, est en liquidation judiciaire en 1904 et à sa mort en 1912, ne laisse aucune succession. Seul, le troisième, Z, a fait de bonnes affaires comme le montre l'état de sa succession en 1904. En outre, rapports de faillite et état des successions permettent de préciser l'ampleur des affaires. Ils montrent en particulier que les activités des uns et des autres ne se sont pas limitées à la ville de Paris.

X, né à Alençon en 1842 d'un père quincaillier, s'est marié en 1866 à Villiers-le-Bel avec contrat : sa femme lui apporte 7 000 F. en espèces plus 5 192 F. en nu-propriété ; lui, n'a rien. Métreur en bâtiment, il se lance ensuite dans l'entreprise de la couverture et de la plomberie ; en société avec son frère, il

réalise d'importants travaux pour le compte de la Ville de Paris et de l'Assistance Publique. Mais il tombe en faillite en 1874 ; il est difficile de dire si sa déconfiture est la conséquence de ses activités professionnelles, ou bien si elle est le résultat des opérations immobilières qu'il avait déjà entreprises depuis 1868. En 1874, il est propriétaire de plusieurs immeubles mais tous grevés de privilèges de vendeurs et d'hypothèques. En 1897, lors de sa seconde faillite terminée par un concordat de 5 % en 5 ans, l'ensemble de ses immeubles est estimé à 4 916 635 F. mais ils sont grevés d'un passif hypothécaire de 4 155 000 F. et d'un passif chirographaire de 827 375 F. La plupart des maisons se trouvent à Paris, pour une somme de 3 927 400 F. ; à cela s'ajoutent des terrains à Paris et en province pour une valeur de 989 835 F. dont 624 800 F. pour Paris. Le reste se répartit entre la banlieue, la Seine-et-Marne, la Seine-Inférieure, l'Yonne et Villeurbanne. Mais il est précisé que la plupart de ces immeubles sont improductifs de revenus.

Quant à Y, il a réalisé des opérations encore plus importantes : en 1904, son actif immobilier se monte à 9 491 810 F. ; s'y ajoutent une participation totale de 452 364 F. dans deux sociétés ainsi que 57 481 F. de créances et 199 280 F. de titres. Ses immeubles consistent en 24 maisons de rapport à Paris, 26 à Bordeaux cours Pasteur, 3 villas à Vichy, diverses propriétés en province et des terrains à bâtir.

Mais un certain nombre des terrains sur lesquels sont édifiées des constructions, notamment la plupart des maisons de rapport de Paris, lui ont été loués avec promesse de vente ; sur le prix total, il doit encore 600 000 F. A son tour, il a loué à des tiers, avec promesse de vente des terrains lui appartenant.

La crise immobilière l'a particulièrement atteint en le mettant dans l'impossibilité de réaliser, sinon à perte, les immeubles dont il est propriétaire. Cependant, durant de nombreuses années, il a pu assurer plus ou moins régulière-

ment le service des intérêts et de l'amortissement de ses dettes hypothécaires. Ce sont en fait ses opérations bordelaises qui ont entraîné sa déconfiture. Son passif se monte à 9 743 356 F. dont 8 603 251 F. de passif hypothécaire. Il obtient un concordat de 100 % en 10 ans.

Z est le seul des trois à avoir tiré son épingle du jeu ; on a déjà remarqué qu'il n'avait subi qu'une saisie. A sa mort en 1904, il laisse un actif de communauté de 7 419 260 F. grevé d'un passif de 590 320 F. Son actif comporte trois postes importants : les créances pour 1 757 474 F., des valeurs mobilières pour 2 555 836 F. et enfin des immeubles pour 2 915 746 F. Ils sont situés pour la plupart dans Paris : 8 maisons pour 1 713 760 F. dans les IIIe, IVe, XIe et XXe arrondissements, 28 terrains pour 1 007 285 F. et deux propriétés en province évaluées 130 000 F.

Incontestablement, Z a tiré de gros avantages financiers de ses opérations immobilières. Mais il faut souligner que, contrairement à X et Y, il possédait au départ d'importants capitaux, comme en fait foi son contrat de mariage (1870) : il apportait en nature une maison et la moitié de deux autres en indivis, situées dans les IVe et XIe arrondissements, et une somme de 1 525 776 F. lui venant de la succession de ses père et mère ; la future apportait une dot de 100 000 F. Le succès financier s'explique peut-être aussi par la moins grande hardiesse de ses opérations par rapport à X et surtout Y que les spéculations bordelaises ont ruiné.

B) Conséquences sur l'Urbanisme parisien.

Elles sont considérables. Des quartiers entiers sont littéralement sortis de terre dans les XVIe, XVIIe, XVIIIe et XIXe arrondissements et la situation de la propriété foncière a été complètement modifiée. Alfred Lamouroux signale qu'à

aucune autre période, les changements n'ont été si importants. De 1879 à 1888, l'augmentation des valeurs représente le dixième de la totalité des valeurs locatives de Paris. Dans le quartier de la Plaine-Monceau, leur montant passe de 3 733 000 F. le 1er janvier 1879 à 13 000 000 F. en 1888. Cette forte hausse s'explique évidemment par les constructions nouvelles, mais aussi par l'augmentation des loyers des immeubles anciens. On considère généralement qu'il y a eu baisse des loyers dans les dernières années du siècle ; elle est incontestable, mais elle se produit après une phase de forte hausse dans les années 1878-1883. Il est vrai aussi que cette hausse concerne essentiellement les petits loyers, comme le montrent les statistiques. Le grand nombre des locations vacantes dans beaucoup de quartiers ouvriers, comme celui de Clignancourt, en est un indice évident. La question préoccupe si bien les esprits que des voix s'élèvent pour déplorer l'émigration parisienne qui, dans les dernières années du siècle, touche les populations les plus pauvres. Parmi les causes de ce mouvement, on mentionne en premier lieu la hausse des loyers. Comment, s'explique-t-elle alors que la construction bat son plein dans les années 1880 ? C'est qu'en règle générale, on ne construit pas pour loger les gens du peuple ; par destination, les nombreux logements nouveaux, en particulier dans l'Ouest de Paris, mais pas uniquement, s'adressent à une clientèle riche : rue Logelbach (Plaine Monceau), les loyers vont de 6 à 8 000 F. On compte donc pour remplir ces nouveaux logements sur un déplacement vers le nord-ouest de la population aisée du centre de Paris : et de fait, toutes les statistiques montrent que ce calcul s'avère exact. Pour quelle raison les constructeurs ne s'intéressent-ils pas aux logements ouvriers ? Il y a à cela deux raisons principales. D'abord, comme le souligne l'architecte Fernoux devant la Commission d'enquête, les "constructions ouvrières ne coûtent pas beaucoup meilleur marché que les constructions luxueuses"; on a donc intérêt à édifier de vastes appartements. En outre, le système de location des terrains avec "promesse de vente, conduit à rechercher les sols les plus chers, le Sous-Comptoir des Entrepreneurs prêtant en fonction du coût global de la

construction (en intégrant le prix du terrain) : plus le sol est cher, plus le prêt est élevé. Mais dans ces conditions, il n'est pas possible de fournir des logements à bas loyer. Et cependant, certains estiment qu'on a construit pour les ouvriers, le directeur du Crédit Foncier tout le premier, suivi par le directeur du Sous-Comptoir des Entrepreneurs. Tous deux prennent un exemple pour le démontrer : l'entreprise de Montmartre, rue des Poissonniers, montée par Fouquiau : "on a dépensé 28 millions pour 36 maisons qui forment un groupe absolument ouvrier où les loyers sont en moyenne de 250 à 300 F., aucun ne dépassant 800 F.". Et c'est vrai : 14 de ces maisons ont une valeur locative globale de 197 300 F. dont 21,2% pour le commerce et l'industrie, 17,1 % pour les imposés (loyer supérieur à 400 F.) et une forte majorité (63,7 %) pour les loyers inférieurs à 400 F. Mais il se peut que compte tenu de la position très excentrée de ce quartier, Fouquiau n'ait pas cru possible de construire des immeubles à loyer élevé. D'autre part, c'est la seule opération de ce type qu'ait menée ce constructeur. Enfin, les déposants devant la Commission d'enquête n'invoquent pas d'autre exemple que celui-ci ; c'est donc bien l'exception qui confirme la règle. Cependant, dans de nombreux quartiers, on a construit des logements dont le loyer dépasse à peine le minimum imposable à la contribution mobilière (400 F.) : ce n'est pas la clientèle ouvrière que l'on vise en l'occurrence, mais le monde des employés en pleine expansion ; sans doute, leur salaire est-il guère supérieur en moyenne à celui des ouvriers, mais, payés au mois, ils bénéficient d'une incontestable fixité de revenu : ils n'ont pas à craindre le chômage, total et surtout saisonnier, qui écorne fortement les revenus ouvriers. D'autre part, les percements de voies nouvelles qui ont eu lieu dans le centre de Paris, surtout sous l'Empire, mais aussi dans les années 1880, ont entraîné des expropriations et le versement d'indemnités aux locataires pourvus d'un bail, c'est-à-dire surtout les commerçants et les artisans. Dans l'impossibilité de se reloger sur place, la plupart d'entre eux ont gagné la périphérie où ils ont pu trouver des logements accessibles. Beaucoup d'entre eux ont pu aussi

acquérir des terrains et construire une maison. Cette demande, assez nouvelle par sa masse, quoique pas inconnue dans les décennies précédentes, a été un aliment important de la construction dans la périphérie. Or, la construction d'une maison, à plus forte raison d'un quartier nouveau, entraîne inévitablement dans les immeubles voisins une hausse des loyers. C'est un fait que dénoncent plusieurs déposants devant la Commission d'enquête. Le mouvement, très timide d'abord, puis de plus en plus important, en faveur des habitations à bon marché, se situe évidemment dans ce contexte.

En guise de conclusion, il serait bon de réfléchir sur les conséquences qu'a eu ce puissant mouvement de construction des années 1880, sur la propriété foncière à Paris. La première constatation, c'est la remarquable diffusion de la propriété qui en est résultée. Bariquand et Fouquiau n'ont pas seulement construit des immeubles de rapport ; ils ont aussi vendu des lots de terrain de faible superficie (souvent 100 mètres et même moins) ce qui a permis à d'innombrables individus de devenir propriétaires. Mais on peut se demander si la crise immobilière n'a pas poussé à un mouvement parallèle de concentration de la propriété immobilière. Diffusion et concentration sont évidemment deux processus inconciliables : cependant, il faut distinguer à cet égard entre les petites maisons habitées par leur propriétaire ou un petit nombre de locataires et les immeubles de rapport. La diffusion des premières est incontestable, celle des secondes est au contraire très contestable. En effet, dans la phase de liquidation des années 1886-1888, beaucoup de maisons ont été vendues à bas prix par adjudication : les acquéreurs étaient souvent les plus gros créanciers, c'est-à-dire, dans beaucoup de cas, des organismes de crédit. C'est ainsi que sur les 14 groupes de maisons nouvellement construites vendues par le Tribunal dans le premier trimestre 1885, 74 maisons ont été achetées par les propriétaires du sol, 17, par le Crédit Foncier, 5 par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, 16 par d'autres personnes le plus souvent créancières. D'autre

part, l'examen des revenus immobiliers montre que, pour les acquéreurs, c'était loin d'être une mauvaise affaire. On a calculé le revenu net des nouveaux immeubles à deux moments : 1895 et 1886. Entre temps, il passe de 5,23 à 4,71 % : la baisse est donc fort légère, et le revenu reste très substantiel, d'autant que le taux de l'intérêt de l'argent a baissé depuis 1886. Mais ce bon placement n'est réservé qu'à une minorité d'individus, ceux qui ont pu débourser plusieurs centaines de milliers de francs en période de crise économique, mais aussi ceux qui appartenaient à des sociétés immobilières suffisamment puissantes pour éviter d'avoir à liquider à vil prix leurs immeubles en période difficile. Comme le dit le directeur du Crédit Foncier, "les opérations d'immeubles sont absolument sûres à Paris pour celui qui a le temps d'attendre". Il donne d'ailleurs l'exemple de l'immobilière de la Plaine Monceau qui a construit 36 immeubles de luxe rues de Logelbach et de Thann : en 1884, elle avait réalisé pour 1 200 000 F. de location ; il lui restait 1 100 000 F. à réaliser, mais comme l'annuité du Cradit Foncier était couverte par les locations déjà faites, l'entreprise pouvait se permettre d'attendre ; elle a certes vendu quelques maisons entre 1891 et 1894, mais cela lui a permis de conserver une certaine aisance financière et de rester propriétaire de la plupart des immeubles qu'elle avait construits.

Il n'est pas étonnant dans ces conditions que, mettant à profit les circonstances favorables pour elles de la crise immobilière, d'importantes sociétés ne soient constitué un véritable parc immobilier. En 1897, 74 compagnies d'assurances possèdent 362 immeubles de rapport, mais 12 d'entre elles en ont 336. La Société des Immeubles de France fondée, rappelons-le en 1879, en possède 161, la Rente Foncière 52, la Foncière Lyonnaise 53, la Foncière de France 42. Ces sociétés sont les plus importants propriétaires d'immeubles de rapport à Paris à la fin du siècle : elles sont peu nombreuses à se partager plusieurs centaines d'immeubles de haut rapport entrés, pour la plupart d'entre eux, depuis peu de temps dans leur patrimoine.

Les grands bâtisseurs n'ont peut-être pas tous eu une grande réussite financière globale, mais par moments ils ont pu gagner beaucoup d'argent et vivre sur un grand pied ; surtout, ils ont créé de nouveaux quartiers et des sociétés qui, contrairement aux individus, traversent plus facilement les difficultés et arrivent à à se perpétuer.

Gérard JACQUEMET.

DISCUSSION

M. Lequin remercie M. Jacquemet pour la richesse foisonnante de sa communication qui apporte une contribution de premier ordre à l'histoire urbaine, à cette histoire urbaine qui s'amorce et qui sera l'œuvre de la décennie qui commence. M. Jacquemet se situe dans la lignée de MM. Bergeron et Bouvier ; l'histoire qu'il conçoit insère le rôle des hommes dans le mouvement des capitaux.

Quelques précisions sur les sources sont alors demandées par M. Léon. M. Jacquemet confirme que son travail est basé sur les faillites, sur les actes de société et sur le minutier central des notaires. Cette dernière source n'est d'ailleurs pas toujours accessible pour les années postérieures à 1880-1890, les notaires n'ayant pas tous déposé leurs archives. L'annuaire de la propriété parisienne, unique en son genre, est un outil, précieux qui a été publié de 1896 jusqu'aux années précédant la Seconde Guerre Mondiale. Divisé en deux parties, il donne, d'une part, la liste alphabétique des propriétaires d'immeubles parisiens, d'autre part, il inventorie les rues l'une après l'autre et pour chaque immeuble, précise le nom du ou des propriétaires.

Madame Charnay, conservateur aux Archives du Département présente brièvement les très riches dépots du Ministère de la Reconstruction qui bien que non accessibles et actuellement en cours de classement pourraient être exploités pour une histoire plus contemporaine de la construction. Ces documents relèvent de la Cité administrative de Fontainebleau.

°

° °

Le débat s'engage ensuite sur les problèmes de fond. M. Léon remarque que dans l'ensemble, et à l'exception du "Crédit Lyonnais", ce sont des ban-

ques de second ordre qui interviennent dans ces spéculations immobilières qui ne semblent pas intéresser le grand capital. A ce sujet, il a songé aux "Boussardel" de Philippe Hériat, qui ne se tournent qu'accessoirement vers ce type d'investissement, préférant conserver comme principale activité leur charge d'agent de change. M. Lequin se déclare frappé lui aussi par la physionomie sociale de ces promoteurs qui constituent des milieux d'affaires spécifiques, prémonitoires à bien des égards, alliant marginalité et adresse. M. Morsel remarque toutefois qu'à la différence de ce qui se passe aujourd'hui, les promoteurs étaient le plus souvent des architectes. M. Jacquemet pense qu'à l'époque, ces derniers avaient un horizon beaucoup plus vaste que ces entrepreneurs. La construction n'a été considérée comme une bonne affaire qu'après qu'une certaine publicité lui ait été faite.

M. Léon relève que la crise mise en évidence par M. Jacquemet se trouve décalée par rapport à la crise économique générale mais que le même phénomène se retrouve à notre époque. Par contre, il est plus étonné par la crise des années 1895-1896. M. Jacquemet souligne qu'alors il ne s'agit plus d'une crise mais d'une longue dépression qui se poursuit jusqu'aux années 1910-1913. M. Léon y voit alors l'origine du retard pris par la construction jusqu'à la période de l'Entre-Deux-Guerres. Pour M. Jacquemet, ce retard a pour cause le souci de rentabilité des détenteurs de capitaux qui préfèrent acheter des valeurs étrangères. Au moment où l'opinion prend conscience de la croissance de Paris (vers 1914, cf. : délibérations du Conseil de Paris) la spéculation reprend.

A une question de M. Morsel, sur le taux d'inflation, M. Jacquemet répond que la valeur des immeubles est restée stable mais que le prix des terrains a connu une flambée jusqu'en 1883-1884. Les loyers, eux, suivent deux mouvements différents : ils ont tendance à baisser dans les quartiers riches mais on les voit s'élever dans les quartiers ouvriers. M. Jacquemet précise encore qu'il y a toujours corrélation entre le mouvement de la construction à Paris (que l'on connait

par des chiffres annuels) et le mouvement de la spéculation. La corrélation est totale pour la période 1878-1885.

M. Jacquemet approuve ensuite M. Estier qui pense que tous les promoteurs n'ont pas qu'une existence éphémère et que certains sont à l'origine de sociétés durables. La société des Terrains et Habitations Bon Marché, fondée en 1899 existe encore en 1940.

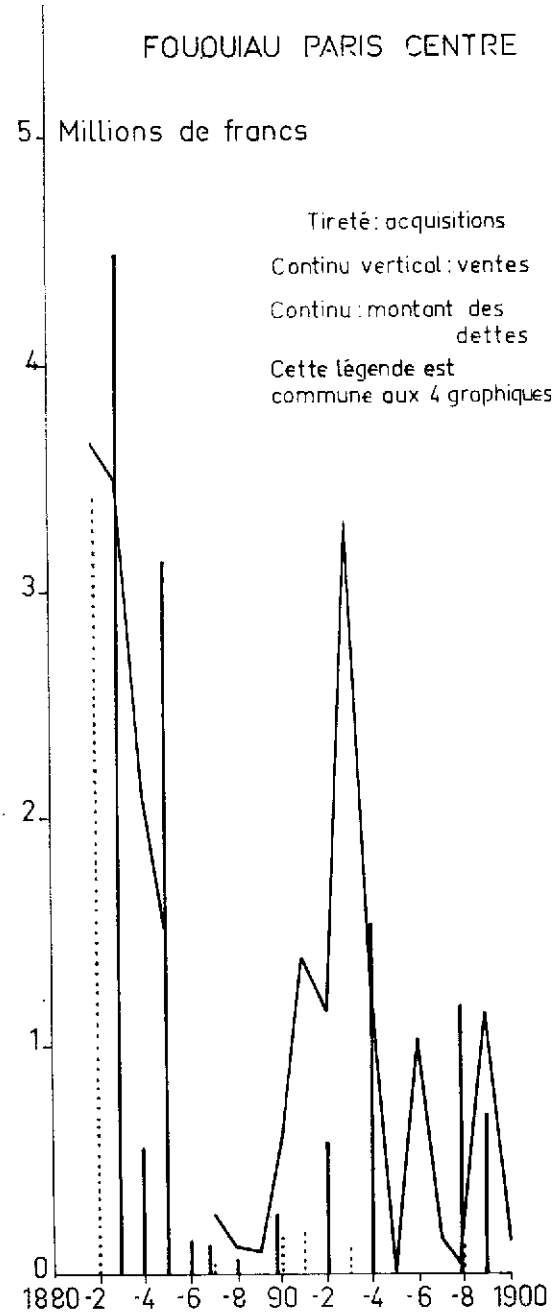
Le débat aborde alors la curieuse pratique qu'avaient les promoteurs de construire sur terrains loués. M. Martourey fait remarquer qu'à Saint-Etienne il n'a rien constaté de semblable. (Les prix des terrains y sont d'ailleurs plus bas). M. Jacquemet rappelle que par cette démarche le propriétaire était assuré qu'il rendrait son terrain cher le jour où il s'en désaisirait, et qu'au cas où l'opération échouerait il pourrait toujours racheter la construction à bas prix. M. Cayez présente alors le cas lyonnais, et plus particulièrement celui d'une grande société immobilière, "La Rue Impériale" qui se proposait dans un premier temps de raser et de revendre les terrains qu'elle avait acquis et qui a fini par construire pour son compte. M. Cayez a aussi rencontré des architectes, Poncet par exemple, qui se procurait de l'argent en hypothéquant sur un premier immeuble construit. Mais c'était au cours d'années antérieures à celles qu'étudie M. Jacquemet. M. Lequin se basant sur les travaux des sociologues américains portant sur la ville textile de Wewbury Port, près de New-York, rapporte un comportement identique observé cette fois, chez les ouvriers : par ce qu'ils tiennent à acheter leur maison, ces derniers se lancent dans des emprunts qu'ils n'achèvent jamais de rembourser : leur maison est hypothéquée au fur et à mesure de sa construction. Pour M. Léon cette attitude est typique des périodes d'inflation.

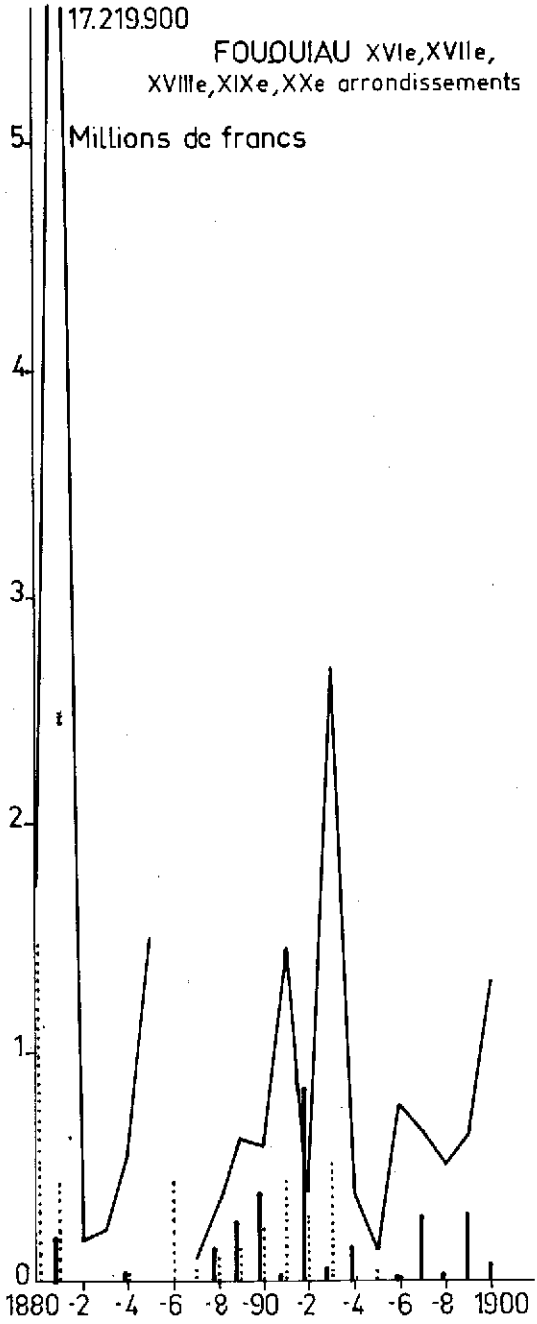
Les politiques municipales en matière d'urbanisme font alors l'objet

d'un échange de vues auquel participent MM. Cayez, Léon, Lequin et Morsel. M. Léon a fait étudier la politique de diverses communes de la banlieue parisienne et il a pu constater que dès 1910-1920, elles avaient mis sur pied toute une série d'obstructions à l'achat de terrains par des promoteurs. (Il faut noter au passage, que la source que fournit la conservation des hypothèques est intéressante mais ne permet de saisir que les individus et non les communes). M. Lequin note que les communes de banlieue, socialement plus homogènes sont des pionnières de la politique d'urbanisme. A Lyon où les faubourgs de Vaise, de la Croix-Rousse et de la Guillotière ont été précocement rattachés (1852), il faudra attendre 1920 pour voir apparaître la première politique cohérente avec les réalisations de Villeurbanne.

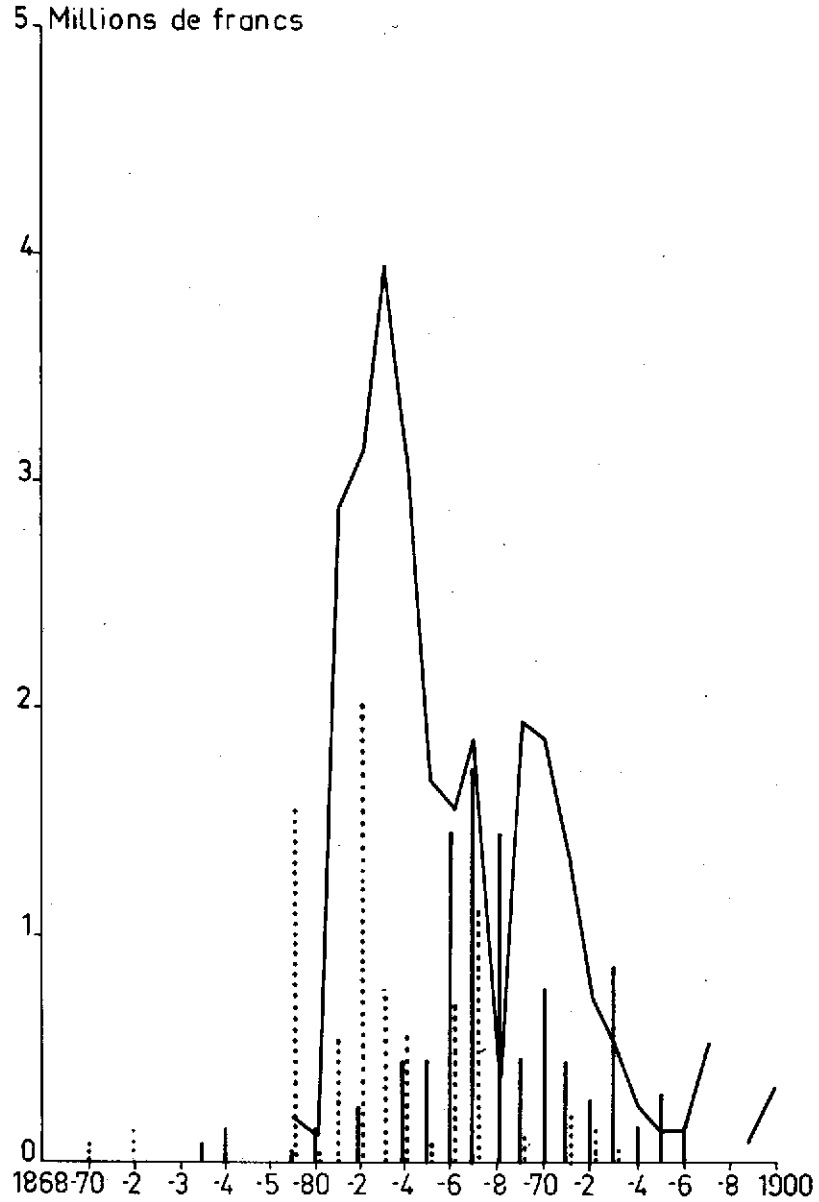
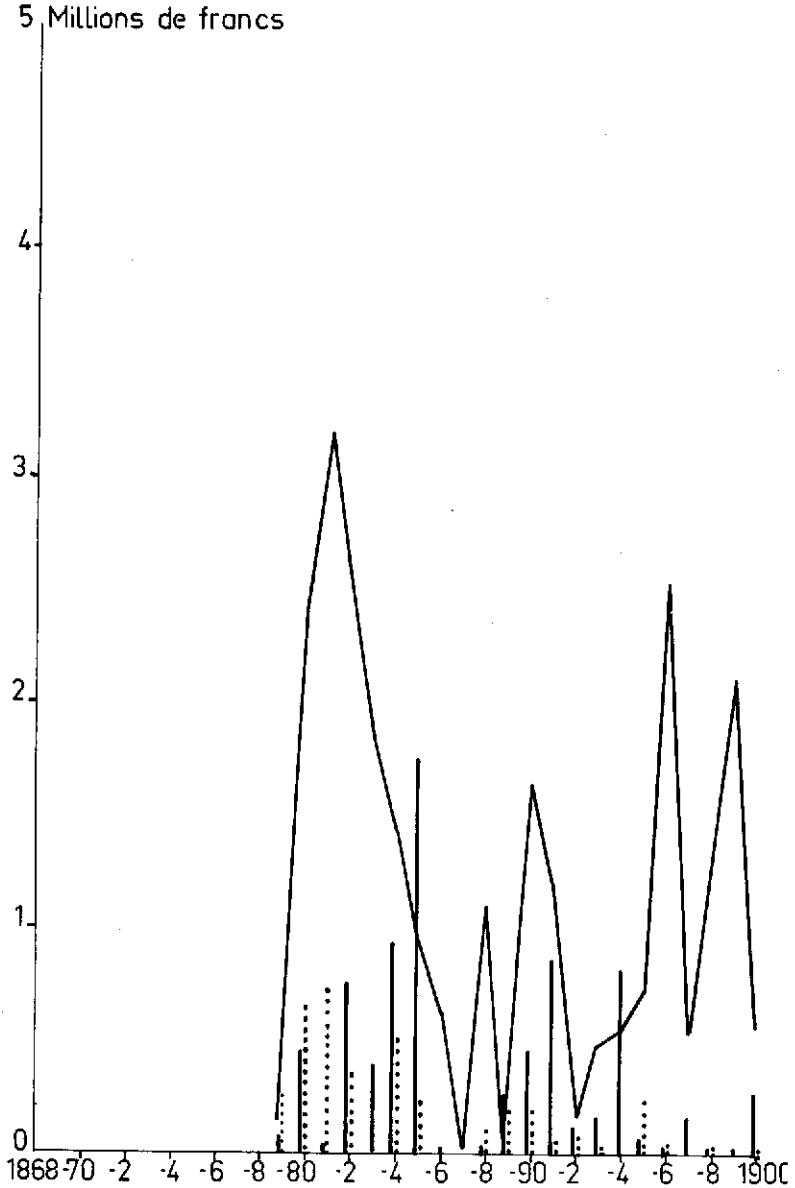
La discussion se clot ensuite sur quelques questions de M. Merley qui souligne que l'absence de dynastie de promoteurs tient à la nature des biens possédés : le "patron" ne s'intéresse pas à ces maisons autant que le fondateur d'une usine à ses ateliers. Il n'y est pas lié affectivement.

M. Lequin remercie une dernière fois M. Jacquemet qui a soulevé intérêts et idées sur des problèmes qui rencontrent une audience de plus en plus grande, en particulier de la part du C.N.R.S.


FOUQUIAU PARIS CENTRE
Millions de francs
5
4
3
2
1
0
Tireté : acquisitions
Continu vertical : ventes
Continu : montant des dettes
Cette légende est commune aux 4 graphiques
1880 -2 -4 -6 -8 90 -2 -4 -6 -8 1900


17.219.900
FOUQUIAU XVIe,XVIIe,
XVIIIe,XIXe,XXe arrondissements
Millions de francs
5
4
3
2
1
0
1880 -2 -4 -6 -8 -90 -2 -4 -6 -8 1900

LAUBIERE PARIS CENTRE



LAUBIERE XVIe, XVIIe, XVIIIe,
XIXe, XXe arrondissements