

---

Michel Lescure

## **Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle**

---

### **Avertissement**

Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.

Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.

Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.

**revues.org**

Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le Cléo, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

---

### Référence électronique

Michel Lescure, « Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle* [En ligne], 23 | 2001, mis en ligne le 07 mars 2008, Consulté le 09 février 2012. URL : <http://rh19.revues.org/index316.html> ; DOI : 10.4000/rh19.316

Éditeur : Société d'histoire de la révolution de 1848

<http://rh19.revues.org>

<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne sur :

<http://rh19.revues.org/index316.html>

Document généré automatiquement le 09 février 2012. La pagination ne correspond pas à la pagination de l'édition papier.

Tous droits réservés

Michel Lescure

## Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle

Pagination de l'édition papier : p. 165-177

- 1 L'histoire du crédit en France, au XIX<sup>e</sup> siècle, est à l'origine d'une très riche historiographie. Les historiens ont d'abord étudié l'évolution des institutions qui ont pris en charge l'organisation de l'offre de capitaux de prêt : notaires et institutions financières, « vieille banque et nouvelle banque » (David Landes), banques privées et banques parapubliques. Parallèlement, ils ont tenté de mesurer l'efficacité des intermédiaires financiers, en prenant en compte à la fois leur rôle auprès des firmes nationales et leur position internationale. Ils ont enfin abordé l'histoire des banques comme entreprises, c'est-à-dire comme acteurs ayant à gérer des facteurs de production et des comptes d'exploitation.
- 2 Il ne nous appartient pas ici de dresser un bilan de ces recherches mais seulement d'en marquer une limite. L'étude du crédit, et notamment du crédit bancaire, a toujours été placée dans une stricte perspective économique. L'essentiel des débats a tourné autour de la question du rôle des établissements de crédit dans la croissance économique. Le rôle de ces derniers comme facteur de mutations sociales et d'amélioration des conditions de vie a été négligé. N'ont été étudiés sous cet angle que les établissements financiers spécialement désignés pour développer une mission sociale prédéterminée (Caisses d'épargne, Monts-de-Piété) ou pour apporter tel ou tel avantage ou protection à une catégorie sociale particulière (Crédit agricole, Banques populaires). Cette lacune constitue un paradoxe dans la mesure où, dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, les enjeux sociaux de l'organisation du crédit sont parfaitement connus (bien qu'ils ne soient pas toujours clairement identifiés). Ces enjeux sont même au cœur de la réflexion des socialistes utopiques qui, pour beaucoup, placent la réforme du crédit au centre de leur projet de réorganisation sociale. Pour les saint-simoniens, par exemple, l'organisation du crédit, par la création d'une grande banque qui centralise l'offre de capitaux, n'a pas seulement pour but d'aider l'industrie française à rattraper son retard par rapport à l'Angleterre ; elle a aussi pour but de remédier aux injustices sociales liées à la propriété privée des moyens de production (et à l'héritage). En conséquence, le rôle de la banque n'est pas seulement d'orienter les capitaux vers les emplois les plus productifs ; il est aussi de faciliter le transfert des moyens de production des mains de ceux qui en sont détenteurs sans avoir la capacité de les faire fructifier, vers ceux qui en ont la capacité sans en avoir les moyens <sup>1</sup>. L'échec de ces projets a conduit à reporter au XX<sup>e</sup> siècle les bienfaits obtenus du crédit en matière de progrès social (que ce soit en terme de mobilité sociale, de diversification des placements, et surtout de consommation des ménages). Cela signifie-t-il que le crédit n'a joué aucun rôle dans les mutations sociales du XIX<sup>e</sup> siècle ?
- 3 Pour montrer qu'il n'en est rien, on prendra ici l'exemple du logement. Ce choix s'explique de deux manières. Par le fait, tout d'abord, que le logement est un des besoins fondamentaux de l'homme dont les conditions de satisfaction ont laissé le plus à désirer en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle. Bien que les populations concernées n'aient pas toujours fait de leurs conditions de logement une préoccupation centrale <sup>2</sup>, le double critère du prix du logement et de la qualité du service rendu fait apparaître la permanence et l'universalité du problème. Bien que plus grave dans certains pays (comme l'Écosse) que dans d'autres (comme l'Angleterre, à l'exception toutefois de Londres) <sup>3</sup>, il affecte tous les types de logements urbains : logements en appartements d'immeubles qui dominent en Allemagne, en Écosse, à Vienne et à Paris, et logements en maisons individuelles comme en Belgique ou en Angleterre. Ce choix s'explique aussi par l'ampleur des mutations qui affectent le mode de production immobilière. La principale est la transformation des biens immobiliers en marchandise. Si dès le début du

siècle la séparation entre la propriété du logement et son occupation est bien attestée dans la plupart des grandes villes européennes, la séparation entre la construction et la propriété ne date que de la première moitié du siècle. Jusque-là, le constructeur d'immeubles ou de maisons se confondait avec l'investisseur final. C'est seulement dans les années 1820-1840, sous la pression des besoins en logements qu'apparaît partout en Europe un acteur nouveau, l'entrepreneur de bâtiment (pas forcément un professionnel du BTP) qui construit, à ses risques et sans client préalable, un immeuble destiné à être vendu à un investisseur (le propriétaire immobilier)<sup>4</sup>. Sans être exclusif, ce mode de production devient prédominant au XIX<sup>e</sup> siècle<sup>5</sup>. Alors que dans le cadre antérieur on peut penser que le choix du type de logement produit par le constructeur-investisseur était largement déterminé par l'utilité sociale du bien immobilier (sa valeur d'usage), dans le nouveau cadre le choix du type de logement par le constructeur est aussi déterminé par sa valeur marchande (sa valeur d'échange).

4 Expliquer le problème du logement dans le cadre de ce nouveau mode de production et expliquer le rôle du crédit exige que trois types de problèmes soient successivement abordés : ceux liés aux coûts de production (pourquoi le logement est-il un bien cher ?), ceux liés à l'offre (le logement est-il un bien rare ?), ceux liés à la demande (la demande en logement est-elle solvable ?).

### Le problème des coûts

5 Le prix élevé du logement n'est pas seulement un phénomène relatif (comparé au niveau des revenus). Les conditions mêmes de production des biens immobiliers déterminent des coûts qui ne se rencontrent dans aucun autre secteur d'activité.

6 Il en est ainsi tout d'abord du « tribut foncier »<sup>6</sup> c'est-à-dire du prix payé par le constructeur pour acquérir le terrain à bâtir. L'originalité de la production immobilière, à l'intérieur du mode de production capitaliste est en effet l'intervention, à côté du capital productif, d'un capital fonctionnant comme tel quant à son but (la recherche d'un profit) mais étranger par sa nature et son procès à toute définition du capital, le capital foncier. Subordonnée à un droit hérité du mode de production précapitaliste (celui du propriétaire du sol), la production immobilière échappe à tout modèle de reproduction élargie du capital qui voit les entreprises créer par le débouché de leurs produits les conditions de production des autres entreprises. Cette origine extra-économique du capital foncier fait des terrains à bâtir un bien rare, aléatoire et cher, spécialement en période de progrès rapide de l'urbanisation, comme cela a été le cas au XIX<sup>e</sup> siècle en Europe occidentale. De fait le prix du sol connaît une hausse générale au XIX<sup>e</sup> siècle dans les capitales européennes. À Paris, par exemple, le prix des terrains nus est multiplié par 18 entre 1840 et 1913<sup>7</sup>. Dans tous les cas, le rôle de la spéculation se révèle décisif. L'exemple de Berlin est peut-être le plus éclairant. La spéculation y est organisée, à la fin du siècle, par de puissantes *Terraingesellschaften*, bien soutenues par les banques et bien protégées des risques du marché par les contrats qui les lient aux constructeurs. Maîtresses du capital foncier et d'une partie du crédit, les sociétés foncières s'approprient l'essentiel du profit des opérations immobilières, contribuant ainsi au prix exceptionnellement élevé des terrains à bâtir et, par là, au niveau élevé des loyers<sup>8</sup> : le prix du sol représente à Berlin, à la fin du siècle, 40 % du coût total de la construction de logements (contre seulement 20 % à Vienne où de telles sociétés n'existent pas). Dans certains cas, les comportements spéculatifs ne sont toutefois qu'une réponse aux contraintes juridiques. Alors que sur le continent le mode le plus fréquent de cession du sol est la vente définitive du terrain et qu'en Angleterre les transactions foncières se partagent entre ce système (le *freeholding*) et le bail emphytéotique<sup>9</sup> (lequel permet au propriétaire de récupérer son bien au terme du contrat de 99 ans), en Écosse prévaut le système de la rente perpétuelle (*feu duty*) qui prive définitivement le propriétaire (le *superior*) de la jouissance du sol sans contrepartie immédiate en capital et dans des conditions de rentabilité aléatoires : les conditions de cession du sol ne pouvant être révisées, le « vassal » se voit imposer des loyers fonciers très élevés, qui sont censés protéger le cédant contre l'augmentation éventuelle des prix<sup>10</sup>.

7 Quelles qu'en soient les causes, le prix élevé des terrains dans les villes européennes a pour conséquence à la fois de rendre difficile la construction de logements modestes dans les zones

centrales les plus chères (ce que montre bien l'exemple de Bruxelles) et d'imposer des types d'habitat à forte densité d'occupation du sol (immeubles en appartements, *back to back houses* du West Riding). On a pu aussi expliquer ainsi les problèmes rencontrés par la construction de logements modestes à Paris à la Belle époque par le renchérissement du prix du sol<sup>11</sup>. L'importance du problème foncier est illustrée par la place du sol dans les politiques adoptées à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans certains pays. En Angleterre, par exemple, la loi de 1890 sur le logement des classes ouvrières autorise certaines collectivités locales à acheter autant de terrains que nécessaire pour réaliser les plans d'aménagement à long terme à élaborer<sup>12</sup>.

8 La deuxième composante du prix des biens immobiliers (et donc du loyer) est constituée par les coûts de construction<sup>13</sup>. Or, dans le bâtiment, tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, les facteurs de réduction des coûts (les gains de productivité) sont loin de compenser les facteurs de hausse.

9 L'industrie du bâtiment est en effet partout une industrie morcelée, à faible intensité capitalistique et génératrice de gains de productivité limités. Ces traits s'appliquent aussi bien aux différents corps de métiers qui participent à la construction qu'aux entreprises de construction dont les fonctions de coordination et de promotion se précisent partout, on l'a vu, dès la première moitié du siècle ; même à Londres, où la structure de la propriété foncière laisse pourtant une large place pour une production à grande échelle, la construction spéculative (c'est-à-dire pour la vente) reste l'affaire de petites entreprises ne construisant en majorité qu'une à deux maisons par an<sup>14</sup>. Cet archaïsme, qui explique les coûts élevés de production, n'est pas indépendant du problème foncier et du morcellement de la propriété du sol urbain dans la plupart des villes européennes (Paris, Bruxelles) : la nécessité, à l'occasion de chaque opération, de trouver un terrain constructible détermine une production au coup par coup qui exclut de la gestion de l'entreprise « la forme polyphasée continue » où des rentrées régulières d'argent permettent l'amortissement du capital fixe. De là, la minimisation systématique de ce dernier et la maximisation du capital circulant<sup>15</sup>. De plus, l'hypothèse a été émise que le prélèvement par le propriétaire foncier de la rente absolue du sol aurait pour effet de réduire le taux de profit du secteur du bâtiment et d'y freiner l'accumulation et donc l'investissement<sup>16</sup>. Le fait que, de plus en plus, au XIX<sup>e</sup> siècle, l'investissement foncier (l'achat du sol) ne soit plus assuré directement par les entreprises de bâtiment mais par un intermédiaire nouveau (le promoteur) ne change rien aux conditions de production des firmes. Il a été montré, en effet, qu'il existe une étroite relation entre le profit de l'entreprise de bâtiment et le « tribut foncier » payé par le promoteur au détenteur du sol ; le prélèvement effectué par le promoteur sur le profit de l'entrepreneur déterminerait directement la valeur du tribut versé au propriétaire du sol<sup>17</sup>. Par le pouvoir financier et commercial qu'ils exercent sur les entreprises de bâtiment, les promoteurs, d'une taille généralement supérieure aux entreprises de bâtiment, ont pu être ainsi tenus pour les principaux responsables de la non-industrialisation du bâtiment<sup>18</sup>. En tout état de cause, les entreprises de bâtiment étaient mal outillées pour amortir les hausses de prix qui leur étaient imposées de l'extérieur (par les entreprises de matériaux de construction, parfois fortement cartellisées comme en Autriche) ou de l'intérieur (par les ouvriers du bâtiment souvent tenus responsables des coûts élevés de production)<sup>19</sup>. D'autant qu'à ces coûts de construction directs doivent être ajoutés les coûts financiers, souvent plus élevés pour les logements populaires périphériques que pour les autres ; à Berlin, par exemple, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le coût du crédit pour acheter le terrain et construire peut aller jusqu'à 10 % du prix de la construction<sup>20</sup>.

10 Le troisième facteur qui intervient dans le prix du logement ne ressort plus du domaine des coûts de production proprement dit mais du retour sur investissement attendu par l'investisseur final (le propriétaire d'immeuble). En effet, pour des raisons économiques (le coût en capital du logement) et juridiques (comme l'absence de copropriété en France), la propriété individuelle du logement urbain est l'exception en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle. Elle est limitée à d'étroites catégories sociales<sup>21</sup> ou à certains espaces urbains et banlieues (comme à Saint-Étienne) où l'auto-construction permet à une partie des milieux populaires d'être propriétaire du logement qu'ils occupent. Ailleurs, la location domine, tant pour les maisons individuelles que pour les appartements d'immeubles<sup>22</sup>. Les biens immobiliers constituent donc un placement

dont les titulaires attendent un certain degré de rentabilité. Ces investisseurs constituent un ensemble hétérogène. De façon décalée, la division géographique et sociale de la propriété immobilière reproduit la division géographique et sociale de l'occupation de l'espace urbain. Alors que, dans toutes les grandes villes européennes, la propriété des logements modestes est majoritairement le fait d'une petite bourgeoisie populaire, celle des immeubles moyens et supérieurs est le fait d'une bourgeoisie fortunée et, de plus en plus, dans la deuxième moitié du siècle, d'associations de capitaux (sociétés immobilières, banques, compagnies d'assurances)<sup>23</sup>.

11 Bien que l'on puisse penser que les investisseurs de la seconde catégorie bénéficient d'une liberté d'arbitrage entre placements plus grande que les premiers, et qu'ils soient de ce fait plus exigeants en terme de rendement que les investisseurs du premier type, l'analyse révèle une situation beaucoup plus complexe. L'exigence des petits propriétaires est une réalité que vérifient toutes les enquêtes qui ont tenté d'en mesurer l'importance. À Berlin, le taux net de retour attendu par ces investisseurs est de 5 % à la fin du siècle. À Bruxelles, en 1913, le retour sur investissement allait (en temps normal) de 5-5,5 % dans les quartiers commerçants à 9 % pour les logements en impasse loués à la semaine<sup>24</sup>. Pour le locataire, le poids du loyer a dû être d'autant plus lourd que la rentabilité des placements immobiliers est relativement faible en Europe, comparée à celle autres placements comme les valeurs mobilières. Dans les pays où les capitaux sont relativement peu abondants (comme en Autriche ou en Allemagne), la concurrence des autres types de placement a entraîné, de manière récurrente, un tarissement des flux d'investissement et de financement vers l'immobilier (comme en Autriche lors du boom ferroviaire des années 1850)<sup>25</sup>.

12 Pour être complet, un quatrième facteur de cherté du logement doit être évoqué, au moins à titre d'hypothèse ; il s'agit de l'État, par l'intermédiaire de la réglementation et de la fiscalité. La réglementation a été accusée tantôt de favoriser la démolition de logements centraux souvent modestes (ainsi à Paris ou Bruxelles), tantôt de favoriser l'entassement de population et de freiner la modernisation du bâtiment (comme à Vienne). Quant au poids de la fiscalité, il a souvent été évoqué, spécialement dans les pays où le retard économique et social rendait les finances publiques très dépendantes de l'impôt foncier. En Autriche, par exemple, une taxe de 41,3 % sur les loyers bruts pèse depuis 1820 sur les propriétaires d'immeubles, qui en répercutent une partie sur le montant des loyers. Cette taxation agit à la fois sur l'offre de logement, son prix et sa qualité : pesant sur la rentabilité des placements immobiliers, cette taxation a pu décourager l'investissement immobilier et/ou pousser les propriétaires et les constructeurs à réduire les autres coûts, au détriment de la qualité du logement. La moindre attractivité du secteur, associée à la rareté relative des capitaux disponibles, se voit dans l'absence à Vienne, sauf pendant une brève période précédant le krach de 1873, de grandes sociétés foncières, sur le modèle des *Terraingesellschaften* berlinoises ; la taxation freine les gains spéculatifs sur la rente foncière. La conséquence ultime de la taxation est qu'à Vienne le prix du sol n'entre que pour 20 % dans le coût total d'un logement (contre 40 % à Berlin). Ceci a permis de dire que « les mauvaises conditions de logement peuvent être expliquées, à Berlin, par le marché foncier, et à Vienne, par le niveau exceptionnellement élevé de la taxe sur les loyers »<sup>26</sup>.

## Le problème de l'offre

13 Mais au problème des coûts, ne s'est-il pas ajouté un problème d'offre ? Si elle se vérifie, l'insuffisance de l'offre peut avoir joué à la fois sur le prix du logement et sur le surpeuplement qu'ont connu de nombreuses villes européennes.

14 En fait, aucune statistique ne vient démontrer une insuffisance globale et permanente de l'offre de nouveaux logements. Au moins pour la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, on peut même avancer que, grosso modo, la construction de nouveaux logements, dans la plupart des pays d'Europe occidentale a suivi, voire a légèrement dépassé (comme en Angleterre), l'augmentation de la population urbaine.

15 Mais toutes les sources concordent pour souligner les profonds déséquilibres sectoriels et conjoncturels de l'offre. Comme le montrent toutes les enquêtes officielles de la première

moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (comme celle de Daubanton pour Paris)<sup>27</sup> et comme le vérifient toutes les séries statistiques disponibles pour la fin du siècle, la plupart des grandes villes européennes souffrent d'un manque crucial de logements bon marché et de petits logements<sup>28</sup>. Les tensions qui caractérisent ce segment du marché sont lisibles dans les fortes hausses de loyer et la dégradation des conditions d'occupation qui accompagnent chaque phase de forte croissance urbaine.

16 De manière paradoxale, la prise de conscience du problème du logement des « classes laborieuses » et de l'hygiène urbaine a aggravé, au moins dans un premier temps, ces difficultés. Les politiques de grands travaux entrepris à partir du milieu du siècle pour assainir certaines grandes métropoles européennes, ont conduit, en effet, à la démolition de nombreux logements insalubres occupés dans les centres urbains par les milieux populaires, sans leur substituer un stock équivalent de nouveaux logements. Mais l'origine première des déséquilibres est à chercher du côté des insuffisances de l'offre de nouveaux logements bon marché.

17 En fait, pour les catégories les plus démunies de la population, l'offre de nouveaux logements n'existe tout simplement pas pendant la plus grande partie du XIX<sup>e</sup> siècle. Les besoins de ces catégories sont satisfaits par un marché résiduel de logements anciens largement amortis ou de locaux recyclés socialement ou détournés de leur affectation initiale. Comme le montre l'exemple anglais, ce marché résiduel est lui-même hiérarchisé. De l'échelon inférieur représenté par les caves (comme celles des vieux centres cotonniers comme Liverpool et Manchester occupés principalement par les immigrants irlandais), à l'échelon supérieur représenté par les vieux immeubles des centres urbains (comme à Londres), désertés par leurs anciens occupants et divisés en appartements, et lieu de prédilection des premiers taudis, en passant par les pensions et garnis destinés en priorité aux migrants de passage<sup>29</sup>, toute une gradation existe qui reflète les multiples facettes des « classes souffrantes »<sup>30</sup>.

18 Or ces catégories, tenues à l'écart du marché de la construction neuve, constituent dans tous les pays européens une part importante de la population. Malgré leur haut niveau de vie relatif, seule une minorité des ouvriers londoniens peut accéder à l'une des 60 000 maisons nouvellement construites à Londres le long des 200 miles de rues ouvertes de 1839 à 1851. Dans la première moitié du siècle, les seuls logements construits spécialement pour les ouvriers anglais (les *back to backs* édifiées dans le Nord de l'Angleterre pour faire face à la pression de la demande) sont en fait réservés à une élite ouvrière. Ils sont la base d'une construction spéculative dont les échelons supérieurs sont occupés par les *through terrace houses*<sup>31</sup>, destinées alors essentiellement aux classes moyennes, et l'habitat aristocratique. Les mêmes clivages se retrouvent sur le continent, où la production de logements modestes est cantonnée aux marges du marché.

19 Bien qu'elle soit une constante du marché, la marginalisation économique et sociale de la production de logements modestes se trouve accélérée en période de boom immobilier : à Paris, par exemple, il a été montré que la baisse des taux de capitalisation générée par la hausse cyclique des valeurs vénales immobilières détournait les investisseurs des placements en immeubles moyens et les orientait vers des stratégies spéculatives axées exclusivement vers les logements haut de gamme<sup>32</sup>.

20 Mais ces données ne sont pas immuables. L'une des transformations majeures du second XIX<sup>e</sup> siècle nous semble être la réorientation partielle et progressive du marché vers la production de logements modestes. Le fait n'est ni facilement quantifiable, ni probablement généralisable. Mais il est avéré par un certain nombre d'indices comme le changement de stratégie des grandes sociétés qui animent le marché immobilier. Ainsi en France, alors que les grandes sociétés lancées sous la Restauration avaient limité leur rôle à la promotion d'immeubles très cossus dans les nouveaux quartiers de la périphérie nord et ouest de Paris, celles créées après 1850 s'immiscent de plus en plus largement dans le secteur des immeubles modestes. Celles lancées autour de 1880, à l'initiative des grands établissements de crédit, font même une percée remarquable sur le segment du logement ouvrier : la Rente Foncière, par exemple, se rend acquéreuse de plusieurs milliers de logements dans les arrondissements

populaires de l'est parisien, dont les loyers descendent jusqu'à 80 francs<sup>33</sup>. En Autriche, c'est à l'occasion du boom immobilier des années 1867-1873 que s'observe cette réorientation de la construction et de l'investissement immobilier : à l'initiative notamment des puissantes (mais éphémères) sociétés immobilières qui se constituent alors à Vienne, « un volume considérable de capitaux s'engagea dans la construction de logements ouvriers, principalement dans les districts de Leopoldstadt, Landstrasse et Favoriten »<sup>34</sup> ; ces nouvelles orientations sont confirmées lors de la reprise immobilière qui culmine en 1911. Dans le dernier tiers du XIX<sup>e</sup> siècle, le logement modeste cesse donc d'être l'apanage des investisseurs issus de la petite bourgeoisie et l'intérêt qu'y trouvent les grandes associations de capitaux se traduit par un gonflement des flux d'investissement.

21 C'est cette réorientation du marché, plus que les politiques élaborées à la fin du siècle pour remédier au problème du logement<sup>35</sup>, qui explique l'amélioration globale des conditions de logement observée dans de nombreux pays européens à la fin du siècle ; en Angleterre et au Pays de Galles, par exemple, la proportion de la population mal logée passe de 11,2 % en 1891 à 7,8 % en 1911 (Burnett) ; le phénomène y est contemporain de la montée en gamme des logements des différentes catégories socioprofessionnelles (les *through terrace houses* tendant à devenir le logement type de la classe ouvrière, tandis que les classes moyennes expérimentent de nouvelles formules de logement plus individualisées)<sup>36</sup>.

22 Les raisons de cette révolution silencieuse sont à rechercher, selon nous, dans les progrès réalisés dans l'organisation du crédit, et plus spécialement du crédit à long terme, le mieux adapté aux besoins de l'investissement immobilier. Quelle qu'en soit la forme (prêts de banques hypothécaires financés par les ressources du marché obligataire comme en France ou en Allemagne, prêts des *building societies* et des caisses d'épargne financées par la petite épargne des particuliers comme en Angleterre ou en Autriche), l'organisation du crédit immobilier progresse partout en Europe dans la seconde moitié du siècle, et avec elle la masse des capitaux de prêt disponibles pour soutenir l'effort de construction et d'investissement. À Vienne, par exemple, la part des prêts hypothécaires dans la valeur en capital du parc immobilier passe de 3 % en 1851 à 30 % en 1901<sup>37</sup>.

23 Or le capital de prêt ne joue pas seulement sur le volume des opérations à financer, il joue aussi sur leur rentabilité. Bien analysé aujourd'hui, l'effet de levier de l'endettement sur la rentabilité des capitaux propres est parfaitement connu des contemporains. Comme s'en explique E. Pereire devant les actionnaires de la Compagnie Immobilière (1858), un immeuble, du type de ceux que la Compagnie construit rue de Rivoli (c'est-à-dire un immeuble « bourgeois ») produit du 8,7 % s'il immobilise une part du capital social correspondant à l'intégralité de sa valeur, mais ce taux est porté à 11,8 % si une moitié du prix est libérée par un emprunt du Crédit Foncier à 5,57 % d'annuité<sup>38</sup>. C'est cet effet de levier qui est mis en œuvre à la fin du siècle par les acteurs du marché immobilier pour pénétrer le segment du logement populaire. Les bas taux d'intérêt de la période permettent de descendre d'un cran la gamme des immeubles auxquels s'intéressent les investisseurs ; l'endettement permet alors de rentabiliser l'investissement à faible rendement réel relatif qu'est le logement populaire. De fait, dans le cas de la France, il existe une forte corrélation entre les capacités d'endettement des sociétés immobilières et les stratégies de placement ; les sociétés (comme la Rente foncière) qui se sont le plus engagées dans le logement populaire sont celles qui ont pu emprunter aux meilleures conditions. Et cela sans dommage pour leurs actionnaires qui touchent de 1880 à 1882 les dividendes relatifs les plus élevés du secteur (7,5 % contre 4-5,5 % pour les autres sociétés) : malgré le faible rendement relatif de ses placements immobiliers, la Rente Foncière affiche, en effet, dans les années 1880-1882, grâce à son taux élevé d'endettement, les taux de rentabilité financière les plus hauts de la profession. À l'inverse, les sociétés qui, comme la Société des immeubles de France, ne pouvaient accéder à de telles ressources d'emprunts ont dû très classiquement, comme les sociétés du début du siècle, se tourner vers des opérations spéculatives à haut rendement économique mais à faible rentabilité financière.

24 En somme, si l'on admet que la stratégie des acteurs se ramène à un choix entre l'exploitation de la valeur d'usage des biens immobiliers (c'est-à-dire la gestion de placements fixes

immobiliers reflétant les différentes strates de la demande solvable) et l'exploitation de leur valeur d'échange (par la rotation accélérée d'actifs à forte capacité de plus-values c'est-à-dire les immeubles bourgeois), on conclura que la logique du marché immobilier poussait dans le sens de la spéculation et du déséquilibre sectoriel (la baisse cyclique des taux de capitalisation incitant les opérateurs à se détourner des placements fixes pour jouer sur les plus-values du capital), tandis que la logique du crédit poussait dans le sens d'une meilleure adaptation de l'offre à la demande (l'effet de levier incitant les acteurs à élargir la base sociale des placements fixes).

- 25 Reflets des nouveaux comportements permis par l'organisation du crédit, les années 1882-1883 sont les seules (statistiquement connues) pendant lesquelles on enregistre à la fois un pic cyclique de la production de logements à Paris et un accroissement de la part relative des logements modestes (moins de 500 francs de loyer)<sup>39</sup>.
- 26 Mais l'évolution de l'offre, permise par l'organisation du crédit, n'anticipait-elle pas sur l'évolution de la demande ?

## Le problème de la demande

- 27 Ce problème se décompose en deux éléments : celui des salaires d'une part, celui de l'emploi d'autre part.
- 28 Sur le premier plan, le principal problème vient du fait que les facteurs qui interviennent sur le prix du logement (voir supra) sont assez largement indépendants de ceux qui interviennent sur le niveau des salaires (lesquels dépendent d'abord du niveau de productivité de l'ensemble de l'économie, de l'offre et de la qualité de la main-d'œuvre). Cela explique que pour une même catégorie socioprofessionnelle, la part du logement dans le budget connaît de fortes fluctuations d'un pays à un autre. Infirmant les résultats de l'enquête de la Commission américaine du travail de 1890<sup>40</sup>, les travaux de M. J. Dauntou montrent ainsi que, mesurée par la part du salaire hebdomadaire dans le loyer net, la situation du marché du logement est vers 1910 beaucoup plus favorable en Angleterre et au Pays de Galles qu'en Belgique, en France et en Allemagne ; le niveau des salaires dans ces trois derniers pays est en effet beaucoup plus bas qu'en Angleterre alors que le niveau des loyers est très proche voire supérieur (dans le cas de l'Allemagne). Ils montrent aussi les profondes inégalités existant dans chacun des pays : disposant d'un salaire égal à celui de l'ouvrier londonien mais payant un loyer inférieur de moitié, l'ouvrier de Leicester est dans une situation beaucoup plus favorable que le premier ; il en est de même de l'ouvrier de Leipzig par rapport à celui de Berlin<sup>41</sup>. Si l'Écosse connaît globalement les plus graves problèmes de logement au XIX<sup>e</sup> siècle (à l'exception d'Édimbourg), c'est que ce pays cumule l'inconvénient de loyers relatifs élevés (12 % supérieurs aux loyers anglais en 1905) et celui de bas niveaux de vie relatifs (écart de 12 % également).
- 29 En tout état de cause, la part importante des budgets ouvriers consacrée au loyer témoigne de l'importance des difficultés de logements rencontrées par les catégories les moins favorisées de la population. L'Europe du XIX<sup>e</sup> siècle confirme amplement l'axiome exprimé dès 1868 par H. Schwabe (directeur du Bureau de statistique de Berlin) selon lequel « plus le revenu est bas, plus la part consacrée au loyer est élevée », axiome à compléter par l'axiome de J. Kuczynski (directeur du Bureau de statistique de Schöneberg) selon lequel « plus le logement est petit, plus le loyer est (proportionnellement) élevé » (1911). À Vienne, par exemple, vers 1900, la part du budget consacrée au loyer est de 25 % pour une famille ouvrière, de 23 % pour une famille de la *lower middle-class*, de 16-20 % pour celle de la *upper middle-class*<sup>42</sup>. La rigidité des coûts du logement associée à la volatilité des salaires fait voler en éclat les règles d'économie domestique qui postulent un taux optimum de dépenses consacrées au loyer (10-12,5 % pour les classes moyennes anglaises de l'époque mid-victorienne) : alors qu'en Angleterre, la proportion moyenne des revenus de la classe ouvrière consacrée au loyer est de 16 % pour l'ensemble du XIX<sup>e</sup> siècle (soit près du double de celle rencontrée dans les classes moyennes), elle peut atteindre 25-33 % pour les revenus les plus bas (le logement le moins cher coûtant 1s 6d ou 2s par semaine alors que le salaire peut ne pas dépasser 6 ou 8 s)<sup>43</sup>.

30 Quoique que très présent tout au long du siècle, le problème du niveau des salaires sur les conditions de logement semble avoir exercé moins de poids en fin de période qu'en début. En effet, dans tous les pays d'Europe occidentale, les revenus réels ont eu tendance à progresser à partir du milieu du siècle sous l'effet de la croissance économique et de la baisse des prix agricoles dans les vingt dernières années du siècle. Surtout, comme on l'a vu, l'organisation d'un système de crédit a permis indirectement de solvalbiliser une partie de la demande, ce qui a permis à l'offre de s'adapter. Les loyers proposés pour leurs logements ouvriers par les sociétés immobilières françaises qui se sont lancées sur ce marché sont tout à fait conformes aux budgets de familles ouvrières élaborés par les sociétés philanthropiques (autour de 200 francs à Paris vers 1900)<sup>44</sup>. Si le problème du logement subsiste à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> (ce que montre partout la flambée des petits loyers au début du siècle)<sup>45</sup>, c'est que l'offre continue de butter sur les autres difficultés liées à la demande, et notamment la précarité des conditions de vie des milieux populaires en Europe.

31 L'étude de l'échec final des sociétés qui s'étaient lancées dans le logement ouvrier en France à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle permet de préciser les termes de cette précarité. Parfaitement rentables en période d'essor économique, les placements réalisés dans le logement ouvrier connaissent, en période de ralentissement économique (comme dans les années 1883-1895), deux types de difficultés. L'importance des non-valeurs liée au taux élevé de vacances tout d'abord. Si les taux élevés de vacances ne sont pas l'apanage des quartiers ouvriers, leur origine diffère de ceux rencontrés dans les quartiers « bourgeois » : ici la surproduction de logements chers, là le chômage et la baisse des salaires générés par la crise cyclique. L'importance des charges ensuite. C'est le poids des charges qui fait partout la différence entre le logement ouvrier et le logement bourgeois : à Paris, à la fin du siècle, elles représentent au minimum 35 % du revenu brut réalisable des logements ouvriers contre un maximum de 25 % pour les logements supérieurs. Or ces charges ne sont pas entièrement indépendantes des conditions de vie de la classe ouvrière. Elles incluent une part importante de travaux d'entretien et de réparation rendus nécessaires par les conditions d'occupation des logements (le surpeuplement) et l'important *turn-over* qui caractérise leurs locataires. À ce titre, elles sont le prix de l'extrême mobilité imposée aux ouvriers (pas seulement en période de crise) par l'instabilité du marché de l'emploi et l'importance du risque individuel (accident, maladie). En Angleterre, par exemple, où les locations sont faites à la semaine et où le contrat est librement résiliable par chacune des parties, une enquête réalisée en 1840 dans deux paroisses de Westminster montre que 34 % des appartements sont occupés pour des périodes allant d'un à six mois<sup>46</sup>. À Vienne, en 1900, 47 % des logements sont loués au mois, mais pour les logements les moins chers (loyers annuels de moins de 200 couronnes) la proportion atteint 78 % ; chaque année, 30 % des logements reçoivent notification de quitter<sup>47</sup>.

32 Si, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le niveau des salaires n'est plus partout en Europe un obstacle absolu à l'adaptation de l'offre à la demande de logement, la précarité des conditions d'emploi et de vie reste un facteur d'inadaptation de la demande à l'offre. En somme, grâce à l'organisation du crédit, les acteurs du marché ont su accompagner la première étape de l'amélioration des conditions de vie de la classe ouvrière (celle caractérisée par l'amélioration du salaire réel individuel), mais ils ont anticipé à l'excès sur les étapes ultérieures (celles marquées par la stabilisation relative de l'emploi et la protection contre le risque individuel).

\*\*\*

33 La valorisation du rôle social du crédit au XIX<sup>e</sup> siècle, que nous avons tentée ici, n'est pas, au fond, très originale. Le ressort des mécanismes mis en œuvre dans le domaine du logement n'est pas différent de celui que l'analyse marxiste fait intervenir dans le processus de dévalorisation du capital<sup>48</sup>. Mais alors que dans l'analyse marxiste traditionnelle, le rôle du capital de prêt n'est envisagé que du point de vue de l'intérêt que peut en tirer le producteur-emprunteur (la revalorisation des taux de profit), il semble qu'il puisse aussi intéresser l'utilisateur-consommateur (la solvabilisation de la demande). Le problème reste d'en mesurer la portée.

---

## Notes

1. Jean-Baptiste-Albert Vergeot, *Le crédit comme stimulant et régulateur de l'industrie ; la conception saint-simonienne, ses réalisations, son application au problème bancaire d'après-guerre*, Paris, Jouve, 1918.
2. Michèle Perrot, « Les ouvriers, l'habitat et la ville au XIX<sup>e</sup> siècle » dans *La question du logement et le mouvement ouvrier français. Séminaire de l'Unité pédagogique d'architecture n° 6*, Paris, avril 1980, Paris, Éditions de La Villette, 1981 ; Jean-Paul Burdy, *Le soleil noir : un quartier de Saint-Etienne 1840 1940*, Lyon, Presses de l'université de Lyon, 1989.
3. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la proportion de la population totale vivant dans des logements surpeuplés (soit plus de deux personnes par pièce) est de 45,1 % en Écosse, contre 9,1 % en Angleterre, et les loyers écossais sont supérieurs de 11 à 13 % à ceux des régions anglaises ; voir Colin G. Pooley (ed.), *Housing Strategies in Europe 1880 1930*, Leicester, Leicester University Press, 1992.
4. Harold James Dyos, « The speculative builders and developers of Victorian London », dans *Victorian Studies*, n° 11 (supplément), 1968 ; Michel Lescure, *Les banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine*, Paris, Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales, 1982 ; Hans Jürgen Teuteberg et Clemence Wischerman, « Germany », dans Colin G. Pooley (ed.), *Housing Strategies in Europe...*, ouv. cité.
5. À Londres, 99 % des maisons sont construites sans client préalable ; voir Jean-Pierre Poussou, « Les villes anglaises au XIX<sup>e</sup> siècle », dans *Bulletin de la société d'histoire moderne*, n° 3, 1990.
6. Alain Lipietz, *Le tribut foncier urbain*, Paris, Éditions Maspéro, 1974.
7. Gaston Duon et LENAIN, *Documents sur le problème du logement à Paris — Études économiques*, n° 1, 1946.
8. Nicholas Bullock, « Berlin », dans Martin James Daunton (ed.), *Housing the Workers 1850 1914. A Comparative Perspective*, London, Leicester University Press, 1993.
9. Celui-ci est un bail de longue durée (99 ans) qui permet à son bénéficiaire (*le leaseholder*) de construire et d'exercer ses droits sur les terrains pendant la durée du contrat.
10. Martin James Daunton, « Introduction », dans Martin James Daunton (ed.), *Housing the Workers...*, ouv. cité.
11. Christian Topalov, *Le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987.
12. John Burnett, *A Social History of Housing 1815 1985*, London, Methuen, 1986.
13. L'importance relative de ceux-ci est très variable d'une ville à une autre et à l'intérieur d'une même ville selon le quartier et la destination sociale ; à Berlin, par exemple, en 1895, les coûts de construction atteignent 40 % du coût total du logement, mais 60 70 % pour les logements ouvriers, voir Nicholas Bullock, « Berlin », art. cité.
14. Harold James Dyos, « The speculative builders... », art. cité.
15. Alain Lipietz, *Le tribut foncier urbain*, ouv. cité.
16. François Ascher et J. Lacoste, *Les producteurs du cadre bâti*, Université Grenoble 2, 1972, dactylographié.
17. Alain Lipietz, *Le tribut foncier urbain*, ouv. cité.
18. Michel Lescure, « Une mutation incomplète : le cas des entreprises françaises de bâtiment aux XIXe-XX<sup>e</sup> siècle », dans François Caron [dir.], *Entreprises et entrepreneurs XIX<sup>e</sup> XXe siècles*, Paris, Presses de l'Université de Paris-Sorbonne, 1983.
19. Pour l'exemple de l'Autriche, voir Peter Feldbauer, « Le marché du logement à Vienne (1848 1934) », dans *Urbi*, n° 4, 1980.
20. Nicholas Bullock, « Berlin », art. cité.
21. À Paris, un petit nombre seulement des 14 000 propriétaires d'immeubles occupe un logement dans un immeuble qui leur appartient ; voir Adeline Daumard, *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXe siècle*, Paris, Éditions Cujas, 1965.
22. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la location concerne 90 % des logements à Londres, 98 % à Berlin, 93 % à Hambourg.

23. Adeline Daumard, *Maisons de Paris...*, ouv. cité ; Patricia Van den Eeckhout, « Brussels », dans Martin James Daunton (ed.), *Housing the Workers...*, ouv. cité ; Renate Banik-Schweitzer, « Vienna », dans Martin James Daunton (ed.), *Housing the Workers...*, ouv. cité.
24. Patricia Van den Eeckhout, « Brussels », art. cité.
25. Nicholas Bullock, « Berlin », art. cité ; Renate Banik-Schweitzer, « Vienna », art. cité ; Peter Feldbauer, « Le marché du logement à Vienne... », art. cité.
26. Martin James Daunton (ed.), *Housing the Workers...*, ouv. cité.
27. P. Daubanton, « Rapport relatif aux entreprises de construction dans Paris, de 1821 à 1826, et à l'interruption des travaux depuis cette dernière année », dans *Recherches statistiques sur la ville de Paris et le département de la Seine*, 1829, tome 4.
28. Voir à titre d'exemple H. Sellier, « Essai sur les évolutions comparées du logement et de la population dans la Seine, 1896 1911 », dans *Vie urbaine*, 1911.
29. John Burnett, *A Social History of Housing...*, ouv. cité ; Colin G. Pooley, « England and Wales », dans Colin G. Pooley (ed.), *Housing Strategies in Europe...*, ouv. cité.
30. Roger-Henri Guerrand, *Les origines du logement social en France*, Paris, Éditions ouvrières, 1967.
31. Il s'agit de maisons jointes comportant deux pièces au rez-de-chaussée avec accès sur une arrière cour.
32. Michel Lescure, *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1980.
33. Idem, et Michel Lescure, *Les banques, l'État et le marché immobilier...*, ouv. cité.
34. Renate Banik-Schweitzer, « Vienna », art. cité.
35. Nous faisons ici allusion aux politiques visant à favoriser de nouvelles formes de constructions : philanthropique en France, coopérative en Allemagne, municipale en Angleterre : ainsi, malgré la loi anglaise sur le logement des classes ouvrières 1890 qui autorise les collectivités locales à intervenir, moins de 5 % des logements construits de 1890 à 1914 en Angleterre le sont grâce à des collectivités locales ; voir John Burnett, *A Social History of Housing...*, ouv. cité. Par contre, nous ne mésestimons pas l'effet (dans l'amélioration du logement) des politiques visant à contrôler le développement de tel ou tel type de construction (comme le freinage de la construction des back to backs en Angleterre par les municipalités).
36. L'idée d'une amélioration des conditions de logement a toutefois été contestée pour un certain nombre de pays. Pour l'Angleterre, le desserrement des conditions de logement serait dû surtout à la division des logements c'est-à-dire un rétrécissement ; voir Richard Rodger, *Housing in urban Britain, 1780 1914. Class, capitalism and construction*, Londres, Mac Millan, 1989. Pour Bruxelles le desserrement observé entre 1890 et 1909 serait dû essentiellement aux méthodes de recensement, voir Patricia Van den Eeckhout, « Brussels », art. cité.
37. Renate Banik-Schweitzer, « Vienna », art. cité.
38. Michel Lescure, *Les sociétés immobilière...*, ouv. cité.
39. *Idem.*
40. Celle-ci évalue à 11,8 % la part du loyer dans les revenus ouvriers britanniques soit moins que la part observée aux États-Unis (15,1 %) mais plus que celle relevée en France, Allemagne, Belgique et Suisse ; voir John Burnett, *A Social History of Housing...*, ouv. cité.
41. Martin James Daunton (ed.), *Housing the Worker...*, ouv. cité.
42. Renate Banik-Schweitzer, « Vienna », art. cité.
43. John Burnett, *A Social History of Housing...*, ouv. cité.
44. Lucien Ferrand, *L'habitation à bon marché*, Paris, Éditions A. Rousseau, 1906.
45. À Paris, par exemple, de 1900 à 1911, la hausse des loyers est de 8,37 % pour les logements d'un loyer de 1 000 à 2 500 francs, mais de 19,15 % pour ceux inférieurs à 250 francs.
46. John Burnett, *A Social History of Housing...*, ouv. cité.
47. Renate Banik-Schweitzer, « Vienna », art. cité.
48. L. Fontvieille, « Évolution et croissance du rôle de l'État français 1815 1969 », dans *Cahiers de l'ISMEA*, AF13, 1976.

---

### **Pour citer cet article**

Référence électronique

Michel Lescure, « Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire du XIXe siècle* [En ligne], 23 | 2001, mis en ligne le 07 mars 2008, Consulté le 09 février 2012. URL : <http://rh19.revues.org/index316.html> ; DOI : 10.4000/rh19.316

#### Référence papier

Michel Lescure, « Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire du XIXe siècle*, 23 | 2001, 165-177.

---

#### *À propos de l'auteur*

##### **Michel Lescure**

Professeur à l'Université de Paris 10-Nanterre

---

#### *Droits d'auteur*

Tous droits réservés

---

#### *Résumé / Abstract*

L'étude historique du crédit en France au XIX<sup>e</sup> siècle s'est bornée pour l'essentiel aux aspects économiques de la question. L'étude sociale du crédit s'est limitée aux établissements spécialement chargés de venir en aide à telle ou telle catégorie. En prenant comme exemple l'histoire du logement en Europe, l'article essaie de montrer les enjeux sociaux de l'organisation du crédit. Si, pour des raisons de coûts, le logement reste un bien cher tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, ce qui en limite l'accès (dans de bonnes conditions de prix et d'occupation) aux catégories aisées de la population, l'organisation d'un système moderne de crédit a peu à peu modifié la stratégie des acteurs et favorisé une meilleure adaptation de l'offre de logement à la demande. L'effet de levier de l'endettement a permis en effet d'augmenter la rentabilité des capitaux propres investis dans les logements moyens et modestes. Mais si le rôle du crédit permettait ainsi de remédier à l'une des caractéristiques des conditions de vie des milieux populaires (le bas niveau de leurs revenus), il ne permettait en rien de remédier à l'autre caractéristique qui était l'instabilité des revenus liée à la précarité de l'emploi et des conditions de vie (chômage, maladie...).

#### **For a social history of credit. The example of housing in nineteenth-century Europe.**

French historical studies devoted to the organization of the credit system during the 19<sup>th</sup>-century have mainly focused on economic features. The social side of the issue has been neglected, except for the banking institutions especially designed to provide cheap loans to underprivileged sections of the population. Through the example of the housing market, the aim of the paper is to emphasize the role played by credit in social history. Throughout the 19<sup>th</sup>-century, housing remained a crucial issue in Europe; high costs of production made housing provision inadequate for a large share of the urban population. However, the organization of an efficient financing system during the second half of the century allowed a significant shift in housing provision. The growth in the profitability of their own capital brought about by low-cost and long-term loans enabled the property investors to be more committed with low-rent housing; this resulted in a growing quantity of low-cost dwellings available. This strategy was efficient to compensate for the effects of the low wage economy of the 19<sup>th</sup>-century; but it could not compensate for factors of precariousness such as unemployment or illness.

***Licence portant sur le document*** : Tous droits réservés