

La victoire de l'immeuble de rapport : un problème de l'histoire des grandes villes européennes au dix-neuvième siècle

par Anthony SUTCLIFFE*

L'histoire du logement dans les grandes villes de l'Europe au siècle dernier est marquée par une opposition frappante entre deux traditions régionales: le logement collectif et la maison individuelle. Il était normal parmi ceux qui, vers 1900, s'intéressaient aux problèmes du logement et de l'urbanisme sur une échelle continentale, de distinguer deux zones principales. Au nord-ouest de l'Europe — le Royaume-Uni (à l'exception de l'Ecosse), la Belgique, le Nord de la France, les Pays-Bas, et le Nord-ouest de l'Allemagne —, la maison individuelle semblait loger la très grande majorité des citadins, même dans les agglomérations les plus importantes. Ailleurs, l'immeuble à plusieurs étages, divisé en appartements, prédominait dans les grandes villes¹. A Paris en 1886, les 73 342 maisons d'habitation se divisaient en 936 495 appartements ou logements distincts. Chaque maison abritait en moyenne 30,8 personnes, et 60% des maisons avaient trois étages ou davantage au-dessus du rez-de-chaussée. Cette proportion atteignait presque 64% en 1901². A Berlin et à Vienne, chaque maison logeait en moyenne 63 habitants en 1890, et la moyenne berlinoise s'élevait à 77 en 1900. Par contre, on ne comptait en moyenne que neuf habitants par maison à Bruxelles vers 1890, et 7,9 à Londres en 1901³. Les maisons de rapport, certes, devinrent plus nombreuses dans la capitale anglaise vers la fin du siècle, mais, lorsqu'on les recensa en 1911, les appartements distincts ne représentaient que 17,8% des logements dans le comté de Londres et n'abritaient que 10,4% de sa population totale⁴.

Ailleurs en Angleterre, l'appartement était presque inconnu. Rares étaient les villes où le nombre moyen d'habitants par maison dépassait sept, bien que cer-

* Department of Economic History, Sheffield University.

¹ Pour un exposé convaincant de cette divergence apparemment simpliste, voir J. STÜBBEN, *Der Städtebau*, Stuttgart, Alfred Kröner Verlag, 2^e éd., 1907, pp. 18-20.

² PRÉFECTURE DE LA SEINE, SecrÉTARIAT GÉNÉRAL, SERVICE DE LA STATISTIQUE MUNICIPALE, *Résultats statistiques du dénombrement de 1886 pour la Ville de Paris et le Département de la Seine et renseignements relatifs aux dénombrements antérieurs*, Paris, G. Masson, 1887, pp. xx, xxix, 103, 232-3; *Report of an Enquiry by the Board of Trade into Working Class Rents, Housing and Retail Prices, Together with the Rates of Wages in Certain Occupations in the Principal Industrial Towns of France* (Cd. 4512), Londres, H.M.S.O., 1909, p. 16.

³ STÜBBEN, *Der Städtebau*, p. 21; *Census of England and Wales 1901, Summary Tables*, p. 3.

⁴ *Census of England and Wales 1911*, tome VI: *Buildings*, p. x, table 1.

taines maisons, recensées comme individuelles, aient été partagées par plus d'une famille⁵. A Manchester, à Birmingham, à Leeds et à Sheffield, les appartements distincts ne constituaient pas même 1% du parc résidentiel en 1911. Même à Liverpool, ville portuaire plus surchargée que tout autre centre de province, les appartements ne formaient que 1,76% du parc⁶. Cette trame se répète dans les villes de province du nord-ouest de l'Europe continentale, même chez les plus grandes et les plus industrielles d'entre elles: ainsi, Liège comptait 7,6 habitants par maison en 1890, Rotterdam, 8,4, Calais, 5,4 en 1896, et Lille, 6,4 en 1906. Plus au sud et à l'est de l'Europe les moyennes montent: 17,6 à Grenoble en 1896, 25 à Lyon en 1906, 17 à Cologne en 1900, 20 à Düsseldorf, 23,2 à Stuttgart, 34,4 à Munich, et 52,8 à Breslau⁷. Il doit donc être évident que le logement collectif n'est point le résultat *inévitabile* d'une croissance urbaine accélérée par l'industrialisation. Les villes anglaises, d'ailleurs, semblent se conformer aux théories de la structure urbaine que nous a léguées la « Chicago School of Sociology » et qui dominent toujours nos conceptions de la morphologie de la ville⁸. Selon ces modèles, qui accordent un rôle primordial au jeu des valeurs foncières, l'implantation des immeubles de rapport devrait se limiter au centre, là où elle résulterait d'une hausse du prix des terrains consécutive à l'expansion des fonctions secondaires et tertiaires. Ces immeubles n'attireraient pourtant qu'une minorité des plus riches et des plus pauvres, car la masse de la population choisirait de se disperser vers la périphérie à la recherche de terrains moins chers. Telle semble être l'expérience londonienne⁹. Comment expliquer alors la trame de Berlin, où les maisons individuelles ne semblent guère avoir existé hors de quelques quartiers périphériques favorisés par la haute bourgeoisie comme Lichterfelde et Grunewald, tandis que l'énorme immeuble de rapport (*Mietskasernen*) constituait l'essentiel de la construction résidentielle, même suburbaine, vers 1900¹⁰? Comment expliquer encore ses variantes dans d'autres grandes villes, où la maison de rapport semblait loger le gros des classes ouvrière et moyenne?

Ce problème serait facile à résoudre si on pouvait démontrer que le logement collectif était supérieur à la maison individuelle sur les plans du confort, de l'ambiance sociale, des commodités offertes, etc., ou bien qu'il était considéré comme tel par la plupart des populations urbaines là où il proliférait. Ce serait plus facile

⁵ Le partage semble être le plus répandu à Londres, où le recensement de 1901 indique que 38,8% de la population habitait des logements de trois pièces ou moins, tandis que la plupart des maisons individuelles semblent avoir eu au moins quatre pièces. Le phénomène est discuté dans *Report of an Enquiry by the Board of Trade into Working Class Rents, Housing and Retail Prices, Together with Standard Rates of Wages Prevailing in Certain Occupations in the Principal Industrial Towns of the United Kingdom* (Cd. 3864), Londres, H.M.S.O., 1908, pp. 2-9.

⁶ A. SUTCLIFFE, ed., *Multi-Storey Living: The British Working-Class Experience*, Londres, Croom Helm, 1974, p. 15.

⁷ STÜBBEN, *Der Städtebau*, p. 21. Les moyennes des villes françaises sont calculées d'après *Report of an Enquiry... into Working Class Rents, Housing and Retail Prices... in the Principal Industrial Towns of France*.

⁸ Pour un exemple récent, et très influent, de ce genre, voir William ALONSO, *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Cambridge, Mass., Harvard University Press, 1964.

⁹ Pour un exposé contemporain du phénomène de l'appartement à Londres, voir Sydney PERKS, *Residential Flats of All Classes, Including Artisans' Dwellings*, Londres, Batsford, 1905.

¹⁰ La meilleure étude de l'entassement progressif des maisons à Berlin reste celle de Werner HEGEMANN, *Das steinerne Berlin: Geschichte der grössten Mietskasernenstadt der Welt*, Berlin, G. Kiepenheuer, 1930.

encore s'il était possible de prouver que la construction d'un mètre carré de plancher revenait moins cher pour un appartement que pour une maison individuelle. Dans chaque domaine pourtant, c'est la maison individuelle qui semble l'emporter. Les inconvénients de l'appartement sont notoires depuis ses origines à Rome il y a plus de deux millénaires — l'escalier fatigant, le bruit, le danger d'incendie, le manque d'espace, la détérioration des parties communes de l'immeuble, ou la surveillance parfois gênante d'un concierge¹¹. Il est vrai qu'au dix-neuvième siècle des progrès techniques, provoqués en partie par la prolifération même de l'immeuble de rapport, permirent de pallier certains de ces désavantages. L'ascenseur, les canalisations d'eau à haute pression, le gaz, l'électricité, les techniques d'insonorisation, les échelles extensibles et les lances puissantes des pompiers, contribuèrent tous à rendre l'appartement plus vivable. La plupart de ces innovations ne firent toutefois qu'augmenter les coûts de la construction et de l'entretien d'un type de logement dont l'érection était toujours, en principe, foncièrement plus coûteuse que celle de la maison individuelle.

Cette constatation peut paraître paradoxale, vu qu'un immeuble de rapport ne possède qu'une seule toiture et une seule fondation. Il est vrai que, dans ces parties de l'immeuble, l'on peut réaliser certaines économies que n'autorise pas la maison individuelle. L'ensemble du prix de revient semble pourtant s'élever à partir du troisième étage, d'une façon disproportionnée à la hauteur de l'immeuble, à cause de la plus grande solidité des murs et des planchers¹², sans compter les coûts des échafaudages et du déplacement vertical des matériaux et du personnel. Il est difficile de produire des statistiques qui soutiendraient cette hypothèse. De fait, les calculs comparatifs que l'on fit au dix-neuvième siècle se référaient, en règle générale, aux coûts de la construction dans telle ou telle ville en particulier, puisque les pratiques locales ou les règlements municipaux pouvaient influencer sur les résultats obtenus. Inutile donc de citer l'exemple de l'Angleterre, où la maison individuelle composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage fut reconnue de tous comme la forme la plus économique, puisque cette économie put simplement découler de la construction massive de telles petites maisons¹³. Plus frappante à cet égard est l'expérience des constructeurs allemands qui, vers 1900, savaient faire des économies en construisant jusqu'à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, mais dont les déboursés augmentaient hors de toute proportion au-delà de cette hauteur¹⁴.

¹¹ Pour les *insulae* romaines, voir LÉON HOMO, *Rome impériale et l'urbanisme dans l'antiquité*, Paris, Albin Michel, 1951, pp. 552-79.

¹² Il est vrai qu'une armature en acier ou en béton permettra de réduire le mur extérieur à un simple rideau, mais cette technique, n'apparaissant que vers 1880, n'eut guère d'influence sur les origines de l'immeuble de rapport. Elle ne fut d'ailleurs guère employée pour des immeubles d'habitation avant 1914.

¹³ Voir par exemple les calculs de l'ingénieur municipal de Liverpool en 1884, cités par I. C. TAYLOR, "The insanitary housing question and tenement dwellings in nineteenth-century Liverpool", in SUTCLIFFE, ed., *Multi-Storey Living...*, pp. 76-77. Pour les résultats d'une enquête récente, entreprise par la *Junior Organisation* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*, et indiquant une augmentation disproportionnée du prix de revient à partir du premier étage, voir Ivor H. SEELEY, *Building Economics: Appraisal and Control of Building Design Cost and Efficiency*, Londres, Macmillan, 1972, pp. 19-20.

¹⁴ Voir les études de T. Goecke et K. Fabarius citées par Rudolf EBERSTADT, *Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage*, Jena, Gustav Fischer, 1909, p. 83.

L'appartement n'avait-il donc que des inconvénients? La vérité est évidemment plus nuancée. Il faut, par exemple, relever que l'appartement est, en général, plus commode à chauffer, puisqu'il possède moins de surfaces extérieures que la maison individuelle, et plus facile à entretenir parce qu'il n'a pas, en général, d'escalier intérieur. De plus, il est rare que l'occupant ait à se charger directement des travaux extérieurs d'entretien et du nettoyage des parties communes, même s'il est propriétaire de son appartement. Il doit certes payer ces services d'une manière ou d'une autre, mais, en revanche, la maison individuelle exige un effort supérieur de la part de l'occupant en ce qui concerne les travaux ménagers au sens le plus large du terme¹⁵. C'est ainsi que l'appartement peut attirer les ménages composés d'un seul individu ainsi que les personnes âgées. L'avantage principal de l'appartement, c'est qu'il permet des densités résidentielles élevées, lesquelles peuvent faciliter l'accès aux lieux de travail, de commerce et de rencontre, et favoriser une ambiance sociale animée. Dans une ville composée presque entièrement d'immeubles de rapport, ce premier avantage est pourtant souvent contrebalancé par l'encombrement des rues. Quant à l'ambiance animée (cafés, restaurants, flâneurs, etc.), elle semble être partiellement le résultat de l'exiguïté et des inconvénients des appartements et ne peut donc expliquer la *genèse* du logement à haute densité. Cette conclusion est renforcée par des sondages récemment réalisés en France, où la préférence pour la maison individuelle est presque aussi nette qu'en Angleterre, malgré que les deux pays aient des traditions urbaines fort différentes¹⁶.

Ceci dit, il semble que, pour expliquer la création de villes composées presque entièrement d'appartements, il faille retenir comme seul facteur d'analyse la restriction de la croissance latérale. Avant que se produise l'industrialisation, il existait dans la plupart des cas une distinction très nette entre les grandes villes et le plat pays. Un mur d'enceinte ou d'octroi séparait les citadins des paysans, et l'indépendance politique qui maintenait ce mur et le rendait nécessaire assurait aux citadins un statut privilégié. A priori, il doit être permis de considérer cette restriction comme une cause importante de la naissance de la construction en hauteur¹⁷. A Edimbourg, où la maison de rapport fit son apparition au plus tard au seizième siècle, le lien est bien établi¹⁸. Ailleurs, la causalité est souvent moins nette et il se peut que la tendance vers l'« implosion » de la ville ait été renforcée par la préférence que manifestaient les riches pour les quartiers centraux, dans lesquels la construction en hauteur serait devenue à la mode, s'exprimant au plus haut degré dans les tours gigantesques de Bologne et de San Gimignano. Il est donc possible que les premiers appartements des grandes villes se soient trouvés dans des maisons abandonnées par les riches, alors que la plupart des pauvres habitaient les masures à la

¹⁵ Voir par exemple l'enquête de N. HAUMONT, *Les pavillonnaires*, Paris, C.R.U., 2^e éd., 1975, pp. 49-54.

¹⁶ Pour les sondages français, voir *ibid.*, p. 3.

¹⁷ Cette réflexion est loin d'être originale; voir par exemple S. E. RASMUSSEN, *Towns and Buildings*, Cambridge, Mass., Harvard University Press, 1951, qui considère l'influence des fortifications de plusieurs villes, et Patrick GEDDES, *Cities in Evolution*, Londres, Williams & Nongate, 1915, p. 206, où l'auteur présume que les densités très fortes des villes allemandes résultent d'une fortification antérieure. La liaison est presque toujours admise par les historiens allemands, sans qu'ils considèrent la fortification comme la seule cause de la construction en hauteur; voir par exemple Rudolf HARTOG, *Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert*, Stuttgart, Kohlhammer Verlag, 1962, pp. 35-47.

¹⁸ Voir R. SMITH, « Multi-dwelling building in Scotland, 1750-1950 », in SUTCLIFFE, ed., *Multi-Storey Living...*, pp. 212-13.

périphérie. Certes, l'immeuble de rapport évolua très lentement, et même les villes les plus à l'étroit ne semblent guère l'avoir connu avant le seizième siècle. C'est à partir de cette époque que la maison de rapport a semblé se répandre; il y avait en effet 21,8 habitants par maison à Berlin en 1784, et 26,6 à Paris en 1817¹⁹.

C'est ainsi que l'industrialisation vient s'installer dans des villes qui sont déjà à l'étroit. Paris et Berlin, certes, ne sont plus des villes fortifiées vers 1800, mais ailleurs, en Allemagne et en Italie, l'absence d'un Etat centralisé favorise la survie de municipalités quasi-indépendantes et de leurs fortifications. En France, la plupart des grandes villes conservent leur enceinte même dans un Etat fortement centralisé. En Angleterre, le début de la révolution industrielle fut en grande partie un phénomène rural; en Europe continentale par contre, la vapeur et les chemins de fer permirent, d'emblée, une concentration importante de l'industrie dans les villes existantes. En Allemagne et en Italie, ce processus se déroula presque en même temps que l'unification nationale et les villes débordèrent leurs limites traditionnelles en même temps que celles-ci étaient privées de toute signification réelle. C'est néanmoins à cette époque que l'immeuble de rapport devint le gîte habituel d'une classe ouvrière de plus en plus nombreuse qui devait se loger dans les villes. En Angleterre, cette même classe occupait depuis la fin du dix-huitième siècle des maisons constituées d'un rez-de-chaussée et d'un ou deux étages, alignées *back-to-back*, c'est-à-dire adossées les unes aux autres sans cours privées ni jardins. A partir du milieu du dix-neuvième siècle, la construction des maisons *back-to-back* fut remplacée par celle des rangées de maisons *by-law* composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, dont chacune possédait une petite cour ou un jardinet à l'arrière. Cette évolution fut favorisée par l'interdiction renforcée de la maison *back-to-back* vers 1875 et par l'extension des moyens de transport suburbains (surtout les tramways) à compter des années 1870. L'histoire des villes anglaises entre 1870 et 1914 est donc l'histoire d'une dispersion à faible densité, qui confirme le rôle de la petite maison²⁰.

Si les grandes villes continentales ne suivent pas une évolution semblable, il faut évoquer la possibilité d'une certaine inertie sur le marché du logement, laquelle aurait prolongé et confirmé un entassement de la population, qui existait même avant l'industrialisation et la désaffectation des enceintes. Le meilleur exemple d'une telle inertie semble être fourni par Berlin entre 1860 et 1900 environ. La population de la ville et des communes suburbaines augmenta si vite que des spéculateurs parvinrent à accaparer une très grande partie des terrains environnants. Soutenues par de gros capitaux, des sociétés foncières (*Terraingesellschaften*) surent attendre la hausse de la valeur de leurs terrains jusqu'au point où seule la construction de *Mietskasernen* était devenue rentable, même à la périphérie. La plupart de ces terrains furent vendus à des constructeurs, même si parfois la société foncière faisait construire un immeuble-type en rase campagne pour donner l'exemple²¹.

¹⁹ HEGEMANN, *Das steinerne Berlin...*, p. 122; PRÉFECTURE DE LA SEINE, *Résultats statistiques du dénombrement de 1886...*, pp. xviii, xxviii.

²⁰ Voir J. N. TARN, *Five Per Cent Philanthropy: An Account of Housing in Urban Areas Between 1840 and 1914*, Cambridge, Cambridge University Press, 1973.

²¹ Voir l'étude cartographique détaillée, avec commentaire, de la croissance du quartier périphérique de Rixdorf, in *Historischer Handatlas von Brandenburg und Berlin*, Berlin, De Gruyter, 1962-75.

Selon Rudolf Eberstadt, urbaniste et réformateur de l'époque, les efforts de ces sociétés renversèrent la trame normale d'une ville en croissance. A Berlin, les plus fortes densités résidentielles se trouvaient à la périphérie, et leur hausse dans les quartiers plus proches du centre fut, d'après Eberstadt, le résultat de l'établissement d'un cordon de *Mietskasernen*, qui empêcha l'explosion qui aurait dû suivre la croissance de la population et l'évolution des moyens de transport. Eberstadt signale en outre que les locataires des immeubles périphériques n'étaient pas pour autant plus près du centre de la ville, car les sociétés foncières laissaient d'immenses espaces vagues dans le but de valoriser les terrains. Eberstadt présente le film d'un trajet de la périphérie vers le centre d'une grande ville allemande, au cours duquel les terrains vagues restent nombreux jusqu'aux quartiers résidentiels centraux, à l'attente d'une plus-value que la croissance frénétique de la ville rend certaine²².

On peut tout de même se demander comment une telle spéculation put réussir, en l'absence d'un monopole des sols autour de Berlin, ce qui n'est suggéré ni par Eberstadt ni par les autres témoins du temps. La concurrence entre les sociétés foncières aurait dû faire baisser le prix des terrains périphériques sous la pression d'une demande réelle de maisons particulières, à supposer toujours qu'elle existât. A Berlin cependant, il semble que la spéculation fut renforcée par d'autres facteurs, dont le plus important fut le plan d'extension municipal (*Generalbebauungsplan*).

Le gouvernement prussien avait prévu que la croissance accélérée de la ville pourrait mener à la construction de quartiers de taudis à la périphérie et à l'encombrement des rues. En 1858, il fit donc dessiner par l'ingénieur James Hobrecht un plan d'extension établissant un réseau de rues tout autour de la ville²³. Ce plan fut mis à jour au fur et à mesure de la croissance de la ville et resta ainsi en vigueur jusqu'en 1919. D'autres villes tentèrent la même solution à la suite de la suppression de leurs enceintes, ainsi la plupart des villes allemandes, d'après la loi prussienne sur les alignements de 1875, les grandes villes italiennes, d'après une loi semblable de 1865, Barcelone, Copenhague et les villes suédoises. Ces plans d'extension avaient souvent pour effet de créer un programme implicite pour la construction, qui favorisait les spéculateurs. En interdisant la construction dans les secteurs où n'existaient encore ni égouts ni conduites d'eau ou de gaz, les municipalités empêchèrent la création de baraques malsaines et de bidonvilles, et elles s'en félicitèrent²⁴. En l'absence d'une limitation des densités résidentielles, presque inconnue avant 1900, sauf à Francfort, la politique municipale soutenait toutefois la spéculation. Dans la plupart des plans d'extension, les rues étaient très larges — à Berlin de 25 à 30 mètres —, ce qui permettait aux immeubles d'atteindre l'élévation maximale prévue par les règlements municipaux du bâtiment. En règle générale, cette hauteur était égale à la largeur de la rue. A Berlin, les constructions derrière la façade principale, que l'ampleur de l'îlot hobrechtien rendait très nombreu-

²² EBERSTADT, *Handbuch des Wohnungswesens...*, pp. 76-80. La marche du bâtiment à Berlin et dans les autres villes allemandes qui avaient adopté l'immeuble de rapport est caractérisée par l'auteur (p. 80) comme « gekünstelte und widernatürliche Entwicklung » (développement provoqué artificiellement et contre nature).

²³ Voir E. et H. J. HEINRICH, « Der 'Hobrechtplan' », *Jahrbuch für Brandenburger Landesgeschichte*, vol. 13 (1962), pp. 41-57.

²⁴ Une telle interdiction était normale en Allemagne, sans être pour autant universelle. Voir STÜBBEN, *Der Städtebau*, pp. 360-1.

ses, pouvaient avoir la même hauteur; en conséquence, il arrivait souvent qu'une série de cours étroites entourées d'immeubles pénétrait jusqu'au coeur de l'îlot.

A Barcelone, le plan Cerdá de 1859 eut le même résultat. Cerdá avait souhaité la construction de maisons basses couvrant moins de la moitié de chaque îlot, tout le reste étant consacré à des jardins. La municipalité ne suivit pas ses conseils, qui auraient exigé des servitudes *non aedificandi* et une restriction draconienne des élévations par rapport à celles déjà atteintes dans la ville fortifiée. En leur absence, le plan Cerdá semble avoir favorisé la prolifération de l'immeuble de rapport dans la ville nouvelle, dont on connaît les résultats²⁵.

Si de tels pouvoirs étaient disponibles, il est clair que les spéculateurs avaient intérêt à se faire représenter au conseil municipal. A Berlin, les propriétaires et les spéculateurs étaient nombreux chez les conseillers municipaux. D'après certains réformateurs, ils s'opposèrent avec acharnement à toute idée de restriction des hauteurs dans les quartiers neufs de la périphérie, car elle aurait menacé la valeur de leurs terrains vagues et de leurs immeubles à l'intérieur de la ville. Etant donné que la plupart des constitutions municipales au dix-neuvième siècle favorisaient la représentation des propriétaires, un tel résultat aurait pu se produire ailleurs qu'à Berlin. Il va sans dire qu'un tel système n'est pas éloigné d'un monopole de fait.

D'autres facteurs jouaient peut-être aussi à Berlin. Il existe d'abord une différence sensible entre le caractère que prit l'industrialisation dans les villes continentales et celui que connurent les villes d'Angleterre. Dans celles-ci, l'industrie s'installa assez lentement dans les centres, se répartissant parfois en de nombreuses entreprises de dimensions très modestes, comme à Birmingham et à Sheffield. A la suite de cette évolution, les milieux riches, suivis des classes moyennes, quittèrent les centres, comme le décrit Engels pour Manchester en 1844²⁶. La plupart des villes continentales semblent, en revanche, connaître l'implantation assez rapide d'une industrie mécanisée à grande échelle qui ne pénètre guère les quartiers centraux. Contrairement à l'expérience anglaise, ceux-ci peuvent ainsi garder leur attrait, alors que les termes de « banlieue » et de « faubourg », de même que leurs équivalents dans les autres langues européennes, acquièrent une connotation d'infériorité sociale que n'a nullement le *suburb* anglais²⁷. En choisissant de rester dans les centres, la bourgeoisie et les classes moyennes devaient accepter, elles aussi, une augmentation de la hauteur de leurs maisons. Le fait que, à Paris et à Berlin, une petite minorité de gens fortunés entreprit la construction de villas suburbaines dans des secteurs peu étendus, comme Le Vésinet, ne semble pas avoir modifié la trame générale avant la fin du siècle. A Milan par ailleurs, le maintien de l'habitat bourgeois dans le centre, à la suite de l'implantation des usines dans les faubourgs populaires et industriels, se dégage nettement²⁸.

²⁵ Pour l'oeuvre de Cerdá, voir Fabian ESTATE, *Vida y Obra de Ildefonso Cerdá*, Barcelone, Instituto de Estudios Fiscales, 1971.

²⁶ Friedrich ENGELS, *The Condition of the Working Class in England in 1844* (éditions allemandes, anglaises et françaises).

²⁷ Pour la sémantique de *suburb*, voir H. J. DYOS, *Victorian Suburb: A Study of the Growth of Camberwell*, Leicester, Leicester University Press, 1961, pp. 20-22. Voir aussi l'étude magistrale de Jean BASTIE, *La croissance de la banlieue parisienne*, Paris, Presses universitaires de France, 1964.

²⁸ Voir l'étude détaillée de M. CERASI et G. FERRARESI, *La residenza operaia a Milano*, Rome, Officina Edizioni, 1974.

Il convient ensuite de signaler l'influence qu'a pu exercer le droit foncier sur le bâti. En Allemagne, comme presque partout en Europe continentale, la vente d'un terrain urbain prenait normalement la forme d'un transfert intégral de tous les droits de propriété. Le vendeur avait donc intérêt à différer la transaction le plus longtemps possible, afin de réaliser un profit maximum, alors que, après la vente, le destin que connaîtrait ce terrain lui devenait indifférent²⁹. A Londres au contraire, la plupart des terrains périphériques étaient loués sur une base emphytéotique pour des périodes variables (au dix-neuvième siècle, normalement de 99 ans). A l'expiration du bail, les terrains revenaient à leurs propriétaires avec tout ce qu'on y avait construit. Cette pratique, rendue nécessaire par l'interdiction d'aliéner certains domaines aristocratiques, mais adoptée aussi par les propriétaires roturiers à Londres et dans plusieurs grandes villes, mettait l'accent sur la qualité de la construction et des occupants. Puisque le propriétaire ne perdait pas son terrain, il avait moins intérêt à différer la construction. Même le montant annuel du bail n'était pas toujours de première importance, si l'édification de maisons nobles ou bourgeoises pouvait créer l'espoir que la valeur de l'ensemble s'élèverait avant le terme du bail. Les propriétaires aristocratiques firent donc des efforts, d'abord à Londres à compter du dix-septième siècle, puis en province à partir du dix-huitième, pour promouvoir la construction de quartiers périphériques fortunés composés de grandes résidences particulières³⁰. Il se peut, d'ailleurs, que la prolifération des maisons individuelles à Londres et dans certaines autres villes ait établi des normes nationales qui empêchèrent la genèse de la spéculation excessive et, par conséquent, des très hautes densités, même dans les villes où l'emphytéose était inconnue³¹. De plus, les tribunaux anglais étaient en général disposés à reconnaître les servitudes imposées par le propriétaire lors de la vente, ce qui n'était pas toujours le cas en Europe continentale au dix-neuvième siècle. Quoi qu'il en soit, le contraste entre Berlin et Londres est frappant; à la fin du dix-neuvième siècle, les terrains résidentiels berlinois valaient de dix à quinze fois plus que leurs équivalents londoniens, tandis que des réformateurs allemands proposaient l'emphytéose (*Erbbaurecht*) comme remède à la spéculation et à l'entassement des maisons.

Il est enfin possible que le rapport entre le prix de revient de l'immeuble et celui de la maison individuelle se soit modifié. Nous savons qu'à l'heure actuelle le mètre carré en appartement est nettement moins coûteux que sa contrepartie en pavillon partout en Europe à l'exception de la Grande-Bretagne³². Cette différence provient peut-être des changements apportés aux techniques de la construction depuis la dernière guerre. Il se peut toutefois que cette évolution soit apparue déjà avant 1900 dans les villes où l'immeuble de rapport s'était généralisé. Des éco-

²⁹ Il faut qualifier cette généralisation en faisant remarquer que la valeur des terrains vagues sis à proximité de celui que cédait un propriétaire pouvait être influencée par l'affectation donnée à l'unité vendue.

³⁰ L'une des meilleures études de ce système est fournie par Donald J. OLSEN, *Town Planning in London: The Eighteenth and Nineteenth Centuries*, New Haven, Yale University Press, 1964.

³¹ Voir l'étude récente de C. W. CHALKLIN, *The Provincial Towns of Georgian England: A Study of the Building Process, 1740-1820*, Londres, Edward Arnold, 1974. Pour la diffusion de l'emphytéose dans les villes anglaises, voir *Report from the Select Committee on Town Holdings* (British Parliamentary Papers, 1887 (260), vol. XIII), plan face à la p. 816. L'emphytéose se pratiquait à Londres, dans le Lancashire, dans le sud du pays de Galles, à Birmingham et à Sheffield. Elle était presque inconnue ailleurs.

³² A. W. C. BARR, *Public Authority Housing*, Londres, Batsford, 1958, pp. 137-8.

nomies auraient été réalisées dans la construction massive d'immeubles, alors que le pavillon serait, lui, resté minoritaire, donc relativement cher à bâtir. Cette tendance aurait été renforcée par les règlements municipaux du bâtiment, qui devinrent plus sévères après 1850, afin de freiner les abus provoqués par l'immeuble de rapport. A Berlin comme à Paris, des règlements semblent avoir imposé des normes de solidité qui convenaient sans doute à l'immeuble mais surchargeaient inutilement le prix de revient du pavillon. La petite maison, en principe moins coûteuse que l'appartement, serait ainsi devenue plus chère que celui-ci, avant même 1914, à la suite de la prolifération de l'immeuble de rapport. Dans cette optique, la victoire de l'appartement aurait été totale, ouvrant la voie à l'exportation de l'immeuble de rapport, des grands centres de la spéculation vers les villes de moindre importance.

Notre discussion n'a pas dépassé le cadre européen, mais le contexte de l'Amérique du Nord n'est pas, pour autant, privé d'intérêt. Dans leur ensemble, les Etats-Unis et le Canada semblent se conformer à la trame anglaise, laissant voir, au dix-neuvième siècle comme aujourd'hui, une prédominance écrasante de la maison individuelle. Le cas de New-York, où 17,5% seulement des ménages habitaient des maisons individuelles en 1900, indique cependant qu'une situation semblable à celles de Paris ou de Berlin n'était pas impensable en Amérique du Nord. A New-York, l'exiguïté de l'île de Manhattan semble être à l'origine de cet entassement; une tendance semblable se dégage à Boston, port de mer presque aussi à l'étroit. En revanche, il est difficile de proposer une causalité d'ordre économique pour les proportions élevées d'appartements qui furent atteintes à Montréal et dans les autres villes du Canada français. Des facteurs culturels semblent avoir ici joué un rôle que nous leur avons dénié en Europe, à moins qu'un lien ne soit à établir entre la vie en appartement et la proportion élevée de logements en location qu'on remarque au Québec. A Paris et à Berlin, certes, la quasi-totalité des appartements était prise à loyer, mais, dans l'Angleterre d'avant 1914, la très grande majorité des maisons individuelles était, elle aussi, louée par les occupants.

Depuis la fin des années 1950, l'Amérique du Nord présente un phénomène plus intéressant encore, soit la renaissance de l'appartement, qui s'est produite dans la plupart des grandes villes du continent européen, quelles que soient leur situation géographique ou leur appartenance culturelle. La construction d'appartements dans les quartiers centraux des agglomérations peut être incorporée à notre modèle sans trop de difficultés; le phénomène de l'appartement suburbain pourrait au contraire laisser supposer que l'appartement n'est pas, au fond, inférieur à la maison individuelle, comme nous l'avons proposé ci-dessus³³. Dans une société aussi prospère que celle de l'Amérique du Nord, on peut présumer que la construction d'appartements en banlieue correspond précisément à la nature de la demande. Une très grande partie du phénomène s'explique par le taux croissant de ménages composés d'une seule personne et de jeunes mariés sans enfants. Peut-être la construction quasi-exclusive de maisons individuelles était-elle allée trop loin; ainsi se serait créée une demande insatisfaite d'appartements, qui, en fin de compte, a pro-

³³ Voir Max NEUTZE, *The Suburban Apartment Boom: Case Study of a Land Use Problem*, Washington, Resources for the Future, Inc., 1968; Robert SCHAFER, *The Suburbanization of Multifamily Housing*, Lexington, Lexington Books, 1974.

voqué un brusque redressement de la situation, l'appartement surclassant largement la maison individuelle dans les nouvelles constructions pendant quelques années. Vers la fin des années 1970, s'amorce d'ailleurs un mouvement de retour à la maison individuelle. Il est néanmoins difficile de résister à la conclusion que la vie en appartement est devenue plus attrayante en Amérique du Nord que jamais dans le passé; de plus, on peut discerner un lien assez net entre l'appartement et la location, et, par conséquent, entre l'appartement et la mobilité résidentielle. A ce point de vue, l'appartement a peut-être su acquérir dans l'Amérique du Nord actuelle des avantages qu'il n'avait pas encore au dix-neuvième siècle.