Mesurer la construction en ville

Le revenu des matrices cadastrales à Bordeaux (1835-1890)

Measure Construction in Town: The Revenue of the Cadastral originals in Bordeaux (1835-1890)

Sylvain Schoonbaert

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/histoiremesure/3931>

DOI : 10.4000/histoiremesure.3931

ISSN : 1957-7745

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 15 juillet 2010

Pagination : 87-126

ISBN : 978-2-7132-2258-0

ISSN : 0982-1783

Référence électronique

Sylvain Schoonbaert, « Mesurer la construction en ville », *Histoire & mesure* [En ligne], XXV-1 | 2010, mis en ligne le 15 juillet 2010, consulté le 03 juin 2022. URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/3931> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/histoiremesure.3931>

Sylvain SCHOONBAERT*

Mesurer la construction en ville. Le revenu des matrices cadastrales à Bordeaux (1835-1890)

Résumé. Le cadastre présente un intérêt certain pour la mesure de la construction des villes. L'étude des matrices foncières de Bordeaux est ici confrontée à celle de la géographie des plans parcellaires. Malgré les limites archivistiques et historiques de ces sources qui leur confèrent une certaine instabilité, leur étude montre que, dans un contexte où le renouvellement du parc immobilier de la ville s'accompagne d'une très forte extension du bâti, dans une période où le nombre, la masse des revenus, le type et la localisation des transformations bâties changent de nature, l'économie de la construction bordelaise présente ses propres régulations, mais aussi ses propres dérèglements cycliques, par rapport aux représentations canoniques – parisiennes – de ces mouvements.

Abstract. Measure Construction in Town: The Revenue of the Cadastral originals in Bordeaux (1835-1890)

The cadastral survey is of a great interest as regards the history of measuring up town building. The cadastral originals of Bordeaux are being studied here along with the geography of the detailed survey, in spite of limits, recorded, historical elements to be found in these sources. Not only is the real estate in this city renovated but there is also a notable extension – town building is booming – at a time when a change of nature is brought about in the number, the amount of income, the type and location of the new buildings, the rebuilt ones, the demolished ones. Establishing how relative, even unreliable the sources of this measure are, does not mean mixing up the classical periodicity. The economy of construction in Bordeaux produces its own regulations, but also its own cyclical irregularities, compared with the conventional – parisian – pictures of these moves.

* École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, 740 cours de la Libération, BP 70 109, 33 405 – Talence ; Mairie de Bordeaux, Direction générale de l'aménagement, 57 cours Pasteur, 33 000 – Bordeaux. E-mail : s.schoonbaert@mairie-bordeaux.fr

Un intérêt accru se fait récemment ressentir pour l'utilisation des sources cadastrales dans les recherches internationales d'histoire urbaine. Il résulte largement du développement des systèmes d'information géographique utilisés pour ces recherches, ainsi que du regard critique sur ces outils¹. En Espagne, on peut citer les travaux de Jordi Martí Henneberg². À Québec, ceux de Matthew Hatvany par exemple³ ; en France, celui de Maurizio Gribaudi⁴ pour Paris et celui de Bernard Gauthiez⁵, pour Lyon. À Bordeaux, la très récente publication de l'atlas historique de la ville, est fondée sur un système d'information géographique⁶. L'histoire rurale n'est pas en reste dans ce renouveau, Jim Collins et Robert Schwartz⁷ traitent de la France d'Ancien Régime et Dominique Barbero, du cadastre sarde⁸, par exemple.

Cependant, l'histoire urbaine surtout trouve dans les cadastres une source féconde. Il y a dix ans déjà, un numéro d'*Histoire & Mesure* avait été consacré à l'habitat et à son insertion urbaine. Si les recherches sur la formation des marchés fonciers se multiplient sous des formes multiples et différentes, et avec des objectifs et des problématiques bien distincts, elles prennent appui, de près ou de loin, sur les sources cadastrales et les archives fiscales et administratives⁹.

Le développement récent de l'étude des sources cadastrales s'applique à mesurer le changement urbain, non seulement pour les mouvements de la construction, mais aussi pour l'histoire entière, économique, administrative et technique des villes. La foisonnante et érudite bibliographie régulièrement mise à jour par Paul-Marie Grinevald, pour le Comité d'histoire économique

1. GREGORY, I., 2003. Une bibliographie plus étendue sur ces sujets, à l'international, est en ligne sur <http://www.hgis.org.uk/bibliography.htm>.

2. HENNEBERG, M., 2002. Bibliographie de l'auteur en ligne sur <http://www.ub.es/geo-crit/henne.htm>.

3. HATVANY, M., 2001.

4. GRIBAUDI, M., 2008.

5. GAUTHIEZ, B., 2008.

6. LAVAUD, S., (dir.) et JEAN-COURRET, E. (coord.), 2009. Le colloque international organisé par Sandrine Lavaud et Burghart Schmidt, « Représenter la ville », à l'Université de Bordeaux III, Institut Ausonius, les 15 et 16 octobre 2009, a mis en avant, dans sa quatrième session, les productions actuelles de la cartographie historique, voir notamment la contribution de F. PIROT, à paraître, 2010.

7. SCHWARTZ, R., 2008.

8. BARBERO, D., 1979, 1980, bibliographie de l'auteur en ligne sur <http://www.google-syndicatedsearch.com/u/bnf?q=+barbero+dominique&hl=fr&domains=bibliographienationale.bnf.fr&sitesearch=bibliographienationale.bnf.fr>

9. Voir notamment les contributions de G. BÉAUR, V. CAPIZZI et J.-F. CHAUVARD, 1999.

et financière de la France (ministère de l'Économie et des Finances), en témoignage¹⁰. Les recherches et les publications de ces dernières années menées par Florence Bourillon, Nadine Vivier, Pierre Clergeot et Carlo Travaglini ont renouvelé cet intérêt aigu pour l'utilisation des sources cadastrales, leur observation critique dans les moments de leur élaboration, ainsi que les exploitations qui peuvent en être faites¹¹.

Le cadastre est considéré, à juste titre, comme une source de première main pour étudier les transformations urbaines. La fascination visuelle et paysagère, voire esthétique, que suscite l'observation d'un plan cadastral du XIX^e siècle est coupée nette par l'âpreté et la difficulté de lecture et de compréhension des volumes des matrices cadastrales qui enregistrent, en relation avec ces plans, les revenus fluctuants des propriétés, des locations et des industries : bref, des impôts. Or, ces considérations ne doivent pas être exagérées : les plans n'ont pas plus de valeur que celle que l'on veut bien leur connaître et leur prêter pour lire les transformations du paysage urbain¹². Et si les matrices contiennent en réalité bien plus d'informations, de nature différente, que les plans, elles n'en sont pas moins d'une exploitation fort délicate.

Afin de mieux mettre en perspective ces sources et leur utilisation, et de mieux faire apparaître l'ampleur des phénomènes qu'elles permettent de mesurer, nous nous intéresserons ici aux seules matrices cadastrales, à partir, notamment, des tableaux récapitulatifs de l'Enregistrement de la contribution foncière, et des résultats qu'ils permettent d'établir quant aux mouvements de construction et de démolition dans la ville de Bordeaux, de 1835 à 1890, en relation avec les plans. Nous ne donnerons ici qu'un aperçu relatif de ces mouvements¹³.

10. GRINEVALD, P.-M., 2007.

11. BOURILLON, F., CLERGEOT, P. & VIVIER, N. (dir.), 2008. Nous renvoyons à la bibliographie de cet ouvrage pour les contributions anglaises, italiennes, ottomanes, allemandes, hollandaises et espagnoles.

12. SCHOONBAERT, S., 2009b.

13. Aperçu neuf cependant, puisque nous reprenons l'ensemble des résultats de nos recherches doctorales, sans détailler ni commenter toutefois ceux plus précis ou, au contraire, incertains, qui nous avaient permis d'entrevoir la difficulté de mesurer la transformation urbaine et d'en présenter une formalisation crédible pour la ville de Bordeaux et ses quartiers, tout comme la comparaison que nous avons esquissée entre Bordeaux, Paris et Marseille. Voir S. SCHOONBAERT, 2004, t. 1, p. 427-468, ainsi que le graph. 12, p. 396, résultats partiellement publiés aussi dans S. SCHOONBAERT, 2007, p. 347-378. Voir également des contributions postérieures : SCHOONBAERT, S., 2008, p. 277-308 et 2009a.

La précision irrégulière avec laquelle les matrices cadastrales – tout comme les plans d'ailleurs –, sont tenus à Bordeaux, au *xix^e* siècle, interroge la capacité à comptabiliser de façon homogène les variations de la construction en ville, à une époque où les revenus fonciers changent de nature et où les transformations urbaines (historique, géographique, urbanistique, architecturale, économique et sociale) sont, en règle générale, lentes et ténues dans la première moitié du siècle, mais apparaissent, ensuite, lorsqu'on les observe d'un peu près, déterminantes et profondes.

À Bordeaux, comme dans vraisemblablement toutes les grandes villes françaises, l'hétérogénéité des sources cadastrales est réelle : elle se caractérise de plusieurs façons. Il y a d'abord trois séries bien distinctes de matrices et leurs volumes ne sont pas tous conservés au même endroit et ne présentent pas toutes les mêmes récapitulatifs. Elles ne concernent pas toujours les mêmes territoires : les périmètres des sections cadastrales changent, des territoires centraux sont re-découpés, de vastes territoires ruraux et périphériques deviennent ainsi urbains.

Les modes d'évaluation des revenus fonciers évoluent en conséquence ou bien s'imposent sans rapport avec ces changements. L'enregistrement des mutations cadastrales n'est pas non plus tenu avec des décalages homogènes : l'anachronisme théorique, de un à trois ans, entre l'enregistrement des maisons démolies et celui des maisons neuves n'est, par exemple, pas toujours respecté avec la même rigueur. De plus, les enregistrements ne sont pas présentés avec la même précision selon les agents du cadastre qui remplissent les lignes individuelles et les tableaux récapitulatifs des matrices. Il n'existe pas d'imprimés récapitulatifs pour la première série de matrices et leur comptabilité est ensuite inégale car elle ne mentionne pas les mêmes valeurs. Enfin, les relations entre la nature de l'architecture des constructions et leur imposition changent : les « quatre vieilles » ne visent plus les mêmes objets. La mesure de la contribution foncière demeure la plus utile pour le sujet qui nous intéresse ici.

En prenant en compte toutes ces contrariétés archivistiques et historiques, comment construire un portrait crédible des mutations urbaines à partir des matrices cadastrales ? Comment mettre bout à bout des séries hétérogènes en valeur, dans le temps et dans l'espace ? Plusieurs chercheurs se sont heurtés à cette difficile question.

1. Difficultés de mesure des mouvements de la construction d'après les matrices cadastrales

On se contentera de rappeler ici, et le plus brièvement possible, les principaux auteurs qui nous ont inspiré pour nos recherches, ainsi que les principales difficultés méthodologiques qu'ils ont rencontrées dans les villes ou les territoires étudiés.

Dans son étude sur les expropriations et le prix des terrains à Paris, publiée en 1909, Maurice Halbwachs n'a pas envisagé en elles-mêmes, les variations du montant des loyers ou des revenus des maisons, ni même celles de la construction ou des démolitions en ville, sous forme de mesures ou de courbes, même indicatives. Cette thèse de droit postulait que les forces sociales et collectives, longtemps comprimées, s'exprimaient le mieux à travers les fluctuations du prix des terrains enregistrés à l'occasion des transformations urbanistiques les plus violentes réalisées par expropriation pour créer des voies nouvelles et aboutissant à augmenter les valeurs foncières à Paris entre 1860 et 1900. Si l'auteur n'a pas exprimé de difficultés particulières quant à ce choix chronologique, il a en revanche mentionné ses regrets de ne pouvoir exploiter le mouvement des loyers et du revenu des constructions nouvelles en dehors de Paris.

« Mais c'est l'occasion de marquer, écrivait-il en conclusion, le caractère limité, nécessairement incomplet, de notre travail, puisque, pour reconnaître ces influences et définir ces forces, une étude par la même méthode du développement foncier en d'autres grandes villes, françaises ou étrangères, également caractéristiques, s'imposerait. Incomplète, notre étude l'est encore parce qu'elle s'en tient à un aspect, sans doute important, mais limité, de l'évolution foncière. Nous avons indiqué quel rôle considérable doivent ici jouer les tendances des locataires, et nous avons exposé celles-ci et leur jeu tel qu'il ressortait, à notre sens, de l'étude des prix des terrains ; mais c'est évidemment dans le mouvement des loyers qu'on les apercevrait le mieux. D'autre part, l'étude des maisons est à distinguer de celle des terrains ; il ne suffit pas sans doute de connaître le prix des terrains, le prix des matériaux, le coût de la main-d'œuvre, etc., pour définir le prix de la maison. L'évolution du prix des maisons doit manifester des caractères propres, en raison des conditions spéciales de l'objet vendu, et du marché des maisons en général. Variations du prix des loyers, variations du prix des maisons expriment pour une part, influencent pour une autre le prix des terrains. Nous n'avons pas envisagé dans leurs rapports ces divers éléments. Une explication entière de notre phénomène n'était point possible dans ces conditions ».¹⁴

14. HALBWACHS, M., 1909, p. 396. Notons que, dans l'exposé de ces sources, l'auteur mentionne qu'il utilise le *Livre foncier de Paris* (p. 41) et en particulier les tableaux récapitulatifs des maisons et usines qui ne nous intéressent pas ici.

Pour l'étude de l'économie foncière, le seul prix des terrains – sujet du fameux ouvrage d'Halbwachs –, apparaît donc insuffisant et ce sont plutôt le revenu locatif, imposable ou réel, et la valeur vénale des constructions et démolitions – c'est-à-dire des ventes ordinaires, et non seulement des expropriations qui ne font que manifester brusquement les tendances du marché – qui doivent être considérés pour mesurer plus largement et justement les mouvements de la construction dans une ville en fonction de sa vie économique, sociale et, en somme, urbanistique.

C'est bien ainsi que l'entend également Adeline Daumard dans sa célèbre étude publiée en 1965, lorsqu'elle reprend, en connaissance de cause, les hypothèses et surtout les incertitudes d'Halbwachs, pour proposer de nouvelles pistes et hypothèses de recherche à son tour.

« Si le développement urbain, écrit-elle, et l'évolution des fonctions d'une cité entraînent fréquemment l'édification de constructions nouvelles, inversement la nature des immeubles préexistants favorise ou freine l'expansion. Le passé, les traditions sont inscrits dans 'les pierres de la cité'. Étudier les maisons d'une ville, c'est apprécier le poids de l'histoire sur une société urbaine ». ¹⁵

Autrement dit, le revenu préexistant des maisons compte surtout pour apprécier leur valeur ajoutée en cas de démolition, de reconstruction, d'addition de construction. La source est dès lors identifiée pour étudier dans un temps plus long et relatif que celui des expropriations la valeur historique du propriétaire au XIX^e siècle, justement reconnu comme un « type social » dès le début de cette époque ¹⁶, ce que révèlent les matrices cadastrales avant 1860, et, plus difficilement en effet, de 1809 jusqu'à cette date ¹⁷. Adeline Daumard précise d'abord rapidement que si le *Livre foncier de Paris* constitue une source fondamentale, les calepins de révision du cadastre qui complètent les données du sommier foncier de Paris présentent l'inconvénient de ne pas être « tous remplis avec le même soin et [de ne pas] fournir les mêmes précisions » ¹⁸. Mais elle analyse aussi clairement et plus longuement, ensuite, la nécessaire relativité de cette source et surtout sa richesse. Outre que les matrices cadastrales permettent d'observer les rues et les quartiers dont elles décrivent très précisément les transformations, dans les périodes qu'elles couvrent ou recollent d'une série administrative à l'autre, elles offrent aussi des indications sur l'histoire sociale de la propriété et des propriétaires ¹⁹.

15. DAUMARD, A., 1965, p. 1. Les « pierres de la cité » sont une formule de M. Halbwachs reprise par L. CHEVALIER, 1958, p. 368.

16. DAUMARD, A., 1965, p. 1-2.

17. DAUMARD, A., 1965, p. 2.

18. DAUMARD, A., 1965, p. 8.

19. DAUMARD, A., 1965, p. 66-71.

La porte est alors ouverte pour observer la situation d'autres villes françaises. Dans le cas de Marseille, les travaux de Marcel Roncayolo visent à dresser, en quelques pages, un état des rythmes de la construction et du marché immobilier, et apprécient surtout la façon dont les valeurs de la contribution foncière, qui concernent à la fois les propriétés bâties et non bâties, se fondent sur le cadastre. Moyennant quelques précautions de lecture et d'interprétation, ses observations permettent de construire un « indice approché du volume des constructions nouvelles et de suivre l'ampleur des démolitions »²⁰. Mais, précise M. Roncayolo :

« L'utilisation du revenu cadastral réunit d'autres avantages. Les chiffres annuels ajoutés au principal, au titre des constructions nouvelles et des démolitions, peuvent être complétés par recours direct aux matrices cadastrales. La matrice de chaque section contient une table des augmentations et des diminutions, qu'il convient d'analyser (en cas d'addition de construction, l'ancien revenu cadastral est porté du côté des diminutions, le nouveau, du côté des augmentations). Le solde est moins significatif que la composition des éléments. Ces tables, réunies d'une manière exhaustive pour la période 1861-1917, permettent de contrôler le contenu même du mouvement de la construction ».²¹

Ces tables sont utilisées pour dresser une courbe pondérée, d'après la valeur initiale et celle estimée en 1891, du revenu des constructions nouvelles dans cet intervalle²². Le résultat est frappant : il met bien en évidence la croissance immobilière du Second Empire et la faiblesse de celle de la Troisième République. Il en va de même d'ailleurs dans l'étude d'Adeline Daumard qui utilise elle aussi le montant de la contribution foncière ajouté au contingent par suite de constructions nouvelles pour établir le rythme des constructions et des démolitions à Paris de 1833 à 1880²³. Michel Lescure²⁴, Maurice Lévy-Leboyer et François Bourguignon²⁵ ont également apporté leur contribution à la portée capitale et nationale de cette source. En se fondant sur l'étude des matrices cadastrales et surtout des tableaux de variations de revenus, il est possible de se demander si cette fameuse croissance haussmannienne est bien réelle et comparable dans une grande ville française comme Bordeaux.

20. RONCAYOLO, M., 1996, p. 207.

21. RONCAYOLO, M., 1996, p. 207-209.

22. RONCAYOLO, M., 1996, fig. 8, p. 208.

23. DAUMARD, A., 1965, graphique p. 29.

24. LESCURE, M., 1980 et 1982.

25. LÉVY-LEBOYER, M. & BOURGUIGNON, F., 1985.

2. Les sources bordelaises

Les trois séries de matrices cadastrales bordelaises ont été versées récemment aux Archives départementales de la Gironde²⁶. Elles permettent d'analyser le mouvement des constructions et des démolitions en ville et en banlieue, notamment entre 1849 et 1871, période pendant laquelle d'autres sources, comme les archives de l'octroi sur les matériaux de construction, font particulièrement défaut à Bordeaux²⁷. Les séries sont tenues avec plus ou moins de rigueur et de précision. Les registres les plus anciens, pour le XIX^e siècle, remontent aux années 1835-1855. La deuxième série court de 1856 à 1902 ; la troisième de 1882 à 1911.

Les trois séries de matrices

La première série (1835-1855) est la plus difficile à exploiter en raison de son caractère incomplet. Les volumes utilisables²⁸ – en fonction des exigences de recherche – couvrent presque tout le territoire communal dans ses limites antérieures à l'annexion de portions de communes périphériques en 1865. Mis à part deux sections rurales et marécageuses au sud et au nord de Bordeaux (Saint-Vincent et la Grange-Rouge), l'ensemble des quartiers de la rive gauche de la Garonne est représenté et représentatif²⁹.

Ces volumes débutent en 1835-1836 où, en application de la loi du 17 août 1835, l'administration des Finances devait déduire du principal dû par la commune la valeur de l'impôt payé par les maisons démolies, l'année même, et ajouter au contingent de la contribution, trois ans plus tard, celle des constructions nouvelles³⁰. Les maisons neuves mentionnées dans cette série ont donc été achevées logiquement en 1832-1833, trois ans après les constructions réelles ; les maisons démolies mentionnées en 1836, l'année même. Même chose pour la date finale de la série (1855 correspond à des maisons neuves de 1852 et à des maisons démolies la même année). Ces registres s'achèvent par une récapitulation du revenu bâti et non bâti confondus, en 1838.

26. Effectué en 1987 par la direction générale des Impôts, ce versement est classé sous la cote 3 P.

27. SCHOONBAERT, S., 2004, t. 1, p. 398-427.

28. Archives Municipales de Bordeaux, Série 1 G 1 à 35. Les collections des Archives départementales (AD33, dorénavant) se réduisent à quelques volumes et ne sont pas exploitables.

29. Sauf les volumes 1 G 19 et 20 pour les sections susmentionnées. Les volumes 1 G 29, 30 et 34 sont détériorés.

30. Voir A. DAUMARD, 1965, p. 28.

Figure. 1. Comment on enregistre une construction nouvelle et ses changements de revenu, 8/28, cours de Cicé à Bordeaux, en 1838 et 1841

FOLIO 635

Noms, Prénoms, PROFESSIONS ET DEMEURES DES PROPRIÉTAIRES ET USUFRUITIERS.	SECTION	INDICATION DES RUES OU LIEUX DITS.	NUMÉROS des MAISONS.		NATURE de la PROPRIÉTÉ.	CONTENANCE IMPOSABLE		REVENU.		NOMBRE des PORTES ET FENÊTRES Propriété indiquée de 5 ouvertures		Maison de c 15 mètres haute.		
			An- cien.	Nou- veau.		par parcelle.	TOTAL.	par parcelle.	TOTAL.	Cachet 1838	Re- ven- u de 1841 et de 1842			
1837 1837 M ^r Archimbaud propriétaire de son maison Cours de Cicé (1838)	1028	Cours de Cicé	8	28	Maisons Sol. 28m.	1.25	159.25	1.25	159.25	11				
1841 1840 M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers	1028	Cours de Cicé	8	28	Maisons Sol. 28m.	1.25	159.25	1.25	159.25	11		1841		
1841 1840 M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers	1028	Cours de Cicé	8	28	Maisons Sol. 28m.	1.25	159.25	1.25	159.25	11		1841		
1841 1840 M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers M ^r Louis et Simon, cordoniers	1028	Cours de Cicé	8	28	Maisons Sol. 28m.	1.25	159.25	1.25	159.25	11		1841		

Source. Archives municipales de Bordeaux (AMB, dorénavant), 1 G 8, section B 10, 22^e cahier, 3^e perception, 2^e volume, f^o 635 (cliché S. Schoonbaert).

Les agents du fisc rayent dès lors les noms des anciens propriétaires et enregistrent celui des nouveaux, le cas échéant, afin de mesurer les variations de revenu des propriétés, des constructions nouvelles, des augmentations de construction ou des démolitions (Figure 1). Ils distinguent bien le revenu bâti et non bâti. Ils portent dans la dernière colonne de droite, sans objet, les commentaires qu'ils jugent utiles, et c'est ici que figurent les mentions des démolitions et des constructions nouvelles, des augmentations de construction, des sur-haussements, des alignements pour cause de « voie publique »...

Les informations de la deuxième série des matrices foncières (1856-1882), sont beaucoup plus complètes. La révision des revenus territoriaux de 1851-1853 porte tardivement ses fruits en 1857. À partir de cette source, l'intervalle d'étude est réduit, pour les constructions nouvelles, à partir de cette source, de 1854 à 1879. La série originale des Archives départementales est complète pour cette période. C'est alors qu'apparaissent les imprimés récapitulatifs dont nous parlerons plus loin en détail. La troisième série (1882-1914) conservée aux Archives départementales fait suite à la loi du 29 juillet 1881 et présente la difficulté apparente de ne présenter que les revenus des propriétés bâties, ceux des propriétés non bâties étant

séparés dès 1882. De plus, les tableaux récapitulatifs, identiques à ceux de la période antérieure, ne sont plus complétés après 1891, ce qui interrompt l'observation à cette date (1888 pour les constructions nouvelles).

Figure 2. *Imprimé d'une page courante de la troisième série de matrices cadastrales à Bordeaux*

[illegible]

Source. AD33, 3 P 119 1-222, 1882-1911 (cliché S. Schoonbaert).

Les imprimés des matrices sont les mêmes pour la première et la deuxième série. Ils changent toutefois – surtout de forme – par la nomenclature de leurs tableaux, à partir de 1882 (Figure 2). La structure de l'enregistrement des mutations est peu ou prou, de l'un à l'autre, la même : identification du propriétaire (nom, prénom et adresse s'il ne réside pas à celle du bien concerné, profession éventuelle) ; localisation du bien concerné (numéro du plan parcellaire, rue, numéro de la rue, nature de la propriété) ; contenance et revenu des propriétés (partiel, c'est-à-dire parcellaire, et total) ; enfin, nombre de portes et fenêtres (une seule colonne pour les bâtisses de moins de cinq ouvertures, trois pour celles de plus de cinq : portes cochères, portes et fenêtres du rez-de-chaussée et du premier étage, puis du deuxième et des étages supérieurs). Cependant, la place accordée au(x) propriétaire(s), aux années de mutations, réelles ou supposées, ainsi qu'à la désignation la plus précise possible des parcelles concernées par une même propriété est augmentée par les lignes réservées spécialement aux mutations de propriétés dans les nouveaux imprimés, après 1881. Ce souci de clarté administrative

semble se traduire par une masse archivistique plus volumineuse et les pages des nouveaux imprimés sont plus copieusement remplies que celles des anciens. Ces écritures n'offrent cependant pas de renseignements supplémentaires ou plus précis à l'échelle des mutations globales des quartiers, et donc de la ville entière, que les anciennes. L'utilisation des tableaux récapitulatifs d'augmentation et de diminution des revenus des propriétés permet, en revanche, de mieux mesurer ces mouvements.

Le contenu des tableaux récapitulatifs

Les tableaux récapitulatifs des contenances et revenus des matrices cadastrales de la première série ne font qu'additionner le résultat de chaque section cadastrale, chaque folio, sa contenance et son revenu. La récapitulation par page et le résultat général ne mentionnent que la contenance et le revenu de chaque section, ici en 1838 (Figure 3), c'est-à-dire trois ans après la mise en place de cette comptabilité, ce qui offre un état intéressant du revenu des sections cadastrales pour toute la ville, mais ne donne aucun renseignement sur les transformations urbaines en elles-mêmes. Il faut donc recourir, pour cette première série, à l'étude exhaustive des volumes de ces matrices.

Figure 3. Page de début et page de fin d'un tableau de récapitulation des contenances et des revenus de la matrice cadastrale d'un volume de la première série de matrice cadastrale à Bordeaux.

The image displays two pages from a historical cadastral document. The left page, titled 'RECAPITULATION DES CONTENANCES ET DES REVENUS de la Matrice Cadastre', is a large table with multiple columns for 'CONTENANCE' and 'REVENU' across different sections. The right page, titled 'Récapitulation par Page', is a smaller table summarizing the data by page, showing 'CONTENANCE' and 'REVENU' for each page and a final total.

Source. AMB, 1 G 6, section 16, 2^e volume (cliché S. Schoonbaert).

À partir de 1854 (enregistrement en 1857), jusqu'en 1879 (enregistrement en 1882) apparaissent à la fin des volumes de la deuxième série, des tableaux de diminution et d'augmentation du revenu des sections cadastrales, ainsi que, au début des matrices parfois, des imprimés intitulés « renseignements concernant les maisons et usines en construction ou en

Figure 4. *Extrait d'un tableau récapitulatif des revenus en augmentations et diminutions d'une matrice cadastrale à Bordeaux, 1869-1870.*

[illegible]

Source. AD33, 3 P 119 1-39, section P, 1857-1906 (cliché S. Schoonbaert).

reconstruction » qui figurent aussi dans la première série³¹. Les tableaux des diminutions et des augmentations sont les plus intéressants (Figure 4). La cause des augmentations (colonne 9 sur la page de gauche), ainsi que les causes, les années et d'éventuelles remarques sur les démolitions (colonnes 21 à 23 sur la page de droite), apportent surtout de nombreux renseignements utiles. Selon l'époque à laquelle les modifications des revenus des propriétés bâties peuvent résulter d'une réduction, d'une construction, d'une démolition partielle ou d'une augmentation de construction (colonne 10 à 12). Sur la page de droite, la cause des diminutions est indiquée selon des critères quelque peu différents : démolition partielle ou totale, augmentation de construction, mais aussi démolition(s) – supposées importantes – et voie

31. Quoi qu'ils soient utiles, ces imprimés (n° 16 bis chez Radenez, fournisseur des Domaines des Contributions Directes, des Justices de paix et du Notariat à Montdidier, Somme), sont partiels et nous n'en parlerons pas ici. Ils complètent parfois les mêmes sections que celles où figurent les tableaux récapitulatifs et permettent de relativiser ces données enregistrées avec l'écart de trois ans vis-à-vis des constructions nouvelles, voir S. SCHOONBAERT, 2004, t. 1, graph. 18, p. 433.

publique, marquée « V. P. », ou « D. P. » en observation, pour « déclaration publique » conséquente aux travaux de voirie engagés par la ville.

Ces tableaux apportent aussi des précisions sur les démolitions, les incendies, les augmentations aux constructions existantes et parfois, les surélévations très fréquentes tout comme les terrains cédés à la voie publique. Les additions de construction sont portées dans les deux pages des tableaux. L'ancien revenu figure dans la page de droite, le nouveau à gauche. Selon que ces transformations augmentent ou diminuent l'assiette de l'impôt, elles figurent parfois sur une seule page.

Un pavillon ajouté à une propriété ou une surélévation seront bien comptés comme des augmentations s'ils augmentent le nombre de portes et fenêtres et le revenu de la maison, mais ils pourront figurer seulement dans la page des diminutions si le loyer des appartements a baissé ou si ces transformations n'ont pas modifié le revenu global de l'immeuble. Rappelons en effet que les agents du fisc ne devaient pas tenir compte de la plus-value apportée par les embellissements réalisés par les propriétaires, mais estimer seulement le revenu des maisons, pour une année moyenne dans un écart de dix ans, autant qu'il était possible de le constater³².

Un arasement et une démolition partielle sont, en revanche, considérés comme des diminutions. Les expropriations ne sont pas mentionnées en tant que telles. La dénomination « voie publique » comprend également les alignements et les cessions amiables. Une expropriation partielle est comptée en deux lignes : une pour la partie de terrain cédée à la voie publique, l'autre comme démolition volontaire si le propriétaire a décidé de reconstruire son immeuble sur le reste de terrain. Une expropriation totale est comptée en une seule ligne mentionnée « voie publique ». Elle fait l'objet d'une autre transcription lorsque le terrain délaissé est revendu, le cas échéant, puis construit. Les motifs de démolition ne sont donc pas transcrits

32. Comme aucune maison ne ressemblait exactement à une autre, elle ne pouvait offrir une évaluation rigoureusement égale. Mais, par un examen attentif des avantages et des désavantages des constructions et par la comparaison entre les maisons d'un même quartier, on pouvait s'approcher de la proportionnalité des opérations. Les bases d'évaluation étaient le quartier, la rue, la position commerciale ou d'agrément de la propriété, mais aussi : « ... l'état de la maison, ses distributions plus ou moins modernes, sa vétusté, le besoin plus ou moins fréquent de réparations, la classe habituelle de ses locataires, la facile subdivision des locations comparée à l'importance totale des maisons sans division possible, ou au moins usuelle, la fréquence des vacances ou pertes de loyers et autres causes incidentes, le tout subordonné toutefois à un taux moyen, ordinaire de dix années, autant qu'il est possible d'être constaté ou présumé ». AMB, 4 G 1, *Contribution foncière. Instructions pour la révision de l'évaluation du revenu des propriétés foncières de la Ville de Bordeaux*, Bordeaux, LANEFRANQUE, 1843, p. 2.

dans les tableaux des matrices de façon univoque entre les pages de diminutions et d'augmentations. Il convient de prendre en compte cette façon de mesurer les démolitions pour évaluer la construction elle-même, ce qui pose d'autres difficultés.

Dans ces tableaux récapitulatifs, les types de constructions nouvelles sont appréciés selon plusieurs items (colonne 5 page de gauche, colonne 17 page de droite). Les plus courants sont « maison », « hôtel », « usine », « échoppe³³ », mais l'on voit aussi apparaître « magasin », « pavillon », « écurie », « chai³⁴ », « hangar ». Le manque de précision et d'homogénéité de ces mentions restreint beaucoup l'appréciation de la typologie bâtie réelle, lorsque l'on sait qu'une échoppe peut être un immeuble de rapport, tout comme une maison individuelle, ou encore qu'une usine peut s'apparenter à une petite manufacture ou un atelier d'artisan. C'est ici qu'intervient toute la relativité dans le comptage des démolitions ou des constructions nouvelles, car leur nombre n'est pas très significatif s'il n'est pas rapporté à leur nature. On peut du reste se demander si compter des actes de bâtir (ou de démolir) a du sens :

« Construire des indicateurs reste [...] un exercice difficile, surtout quand il s'agit de bâtiments ou d'immeubles. Toute série suppose que les éléments soient comparables, que la mesure et le dénombrement aient un sens. Or rien n'est plus individuel qu'un immeuble, impossible à classer par de simples données physiques. Les statistiques de permis de construire sont donc par définition décevantes lorsqu'elles comptent seulement des maisons, sans autre distinction ».³⁵

33. On appelle *échoppe*, à Bordeaux au XIX^e siècle, une maison modeste de plain-pied sur rue, appareillée en pierre de taille calcaire tendre, à deux versants de toit de tuile canal puis mécanique, alignée et mitoyenne sur rue. La gamme de ces maisons est extrêmement large mais elles possèdent toutes un couloir central ou latéral (échoppes dites doubles ou simples), elles sont étroites et profondes, et disposent pour la plupart d'un jardin à l'arrière. Les dispositions particulières de la rue en remblai et du jardin en contrebas, mais aussi la dissymétrie de la pente des toits, permettent en réalité de ménager dans ces maisons jusqu'à trois niveaux habitables à l'arrière. Du reste, les échoppes ne sont pas toujours des maisons individuelles, on y trouve parfois deux logements. Enfin, ce ne sont pas non plus et seulement des maisons ouvrières et modestes, certaines présentent un aspect cossu qui confine même parfois à l'hôtel particulier.

34. À Bordeaux, le *chai* est une surface de stockage de rez-de-chaussée où l'on entpose traditionnellement du vin, que l'on élève avant de le commercialiser. Ce n'est pas la cave d'une maison où l'on stocke également le vin de consommation domestique. La nature marécageuse du sol de la ville empêche en effet de creuser des caves profondes et utiles à cette fin. Il faut toutefois savoir que les chais s'apparentent aussi à des entrepôts où des marchandises de natures diverses et multiples sont stockées à des fins commerciales, ce qui caractérise toute l'économie urbaine bordelaise.

35. RONCAYOLO, M., 1996, p. 203.

Et pourtant, deux catégories seulement demeurent représentatives : les constructions nouvelles et les démolitions. Les additions de construction appartiennent à l'une ou à l'autre. De plus, la nature des travaux fait changer la destination des constructions nouvelles ou des additions. Ici, une échoppe devient une maison par surélévation, ou encore, un commerce par adjonction d'un chai ; là, une maison s'agrandit d'un atelier, ou un atelier devient une usine... Il vaut donc mieux renoncer à établir des statistiques crédibles des types de construction, ce qui ressort davantage d'une analyse de morphologie architecturale et urbaine dont la représentativité peut être étudiée selon d'autres sources³⁶. En revanche, on considérera que le nombre d'actes de bâtir enregistré par le fisc a du sens s'il est rapporté au volume financier représenté par son revenu.

Les dégrèvements et les révisions d'évaluation, les décalages de l'enregistrement fiscal

Les dégrèvements et les révisions d'évaluation des revenus peuvent fausser le produit des constructions nouvelles et des démolitions. En cas de dégrèvement, le nouveau revenu (le plus faible), est porté dans la page des augmentations à gauche, et l'ancien (le plus élevé), dans la page des diminutions à droite. Au contraire, une augmentation de l'impôt implique de mentionner l'ancien revenu (le plus faible), dans la page des diminutions et le nouveau (le plus fort), dans celle en vis-à-vis.

Si les demandes de dégrèvement sont fréquentes au centre ville, elles le deviennent aussi dans les quartiers périphériques à mesure qu'ils s'urbanisent et prennent de la valeur. En revanche, les révisions de revenu s'observent dans tous les quartiers, indépendamment des secteurs en vogue. La part des réclamations des propriétaires est difficile à distinguer de celle des révisions du cadastre qui visent à établir la proportionnalité, selon la masse de revenus des quartiers concernée ou non par ces variables. Un quartier (ou pour mieux dire, une section cadastrale), qui présente habituellement de forts revenus mais un petit nombre de constructions nouvelles, amène en général de nombreuses demandes en révision tandis qu'un autre où les maisons nouvelles sont nombreuses, mais offrent de faibles revenus, ne suscite pas de telles réclamations³⁷. Toutefois, les révisions qui touchent

36. Notamment les autorisations de voirie, particulièrement intéressantes en série 50 O des AMB, ainsi que les documents graphiques les accompagnant, s'ils sont conservés de façon représentative, ce qui est le cas de notre ville, voir B. CHARNEAU, 2001 et S. SCHOONBAERT, 2007, p. 281-289.

37. Des formulaires d'expertise (AMB, 4 G 1) attestent par exemple des réclamations des propriétaires portées au verso de l'imprimé d'évaluation rempli par les estimateurs. Ces der-

l'un et l'autre de ces quartiers, afin de rétablir des bases communes, ne sont pas réparties de façon homogène car elles visent justement à corriger les déséquilibres.

Les constructions nouvelles sont mentionnées dans les tableaux d'augmentation et de diminution des revenus l'année de la révision de ces revenus, c'est-à-dire trois ans après leur achèvement. Cette disposition fiscale n'était pas toujours respectée, notamment entre 1836 et 1855 où les pages des matrices témoignent des imprécisions entre les dates de construction et les années de la révision fiscale. Il fut fréquent de réviser l'impôt des maisons construites avant, ou en 1838 et 1839, en 1839 et 1840, pas en 1841 et 1842. Les maisons construites ou détruites en 1848 ne furent seulement imposées qu'en 1858. Par décret du 19 juillet 1848, les maisons achevées au 1^{er} juillet 1850 et commencées avant le 1^{er} janvier 1849 furent en effet exemptées d'impôt pour dix ans. Cette exonération est généralement mentionnée dans les registres par la date de construction et celle d'imposition. Mais, parfois, cela n'est pas précisé. Il arrivait aussi que l'enregistrement des maisons achevés à la fin des années 1850 eut lieu à la fin des années 1870. Rares, ces retards sont négligeables.

Quant aux démolitions, mentionnées en principe l'année même, il était fréquent de les enregistrer l'année suivante. Il se passait parfois deux ans, au maximum, entre la destruction et sa révision cadastrale.

Il ne faut pas négliger l'ampleur des chantiers et les conditions climatiques pour apprécier l'importance de ces décalages. Car, si une échoppe se bâtissait en quelques mois l'année où sa construction avait commencé, souvent à la belle saison, le chantier pouvait aussi s'achever au début de l'année suivante et l'enregistrement avait donc lieu quatre ans après le début des travaux, et non trois. Les chantiers entamés en hiver n'étaient pas rares non plus et la construction d'un gros immeuble de rapport durait souvent plus d'un an, interrompue durant l'hiver pour reprendre à la belle saison. Les reconstructions augmentaient pour leur part la durée des chantiers, il fallait plus de temps pour détruire une vieille maison et la remplacer que pour en bâtir une neuve sur un terrain vierge.

niers devaient indiquer les motifs de leurs réclamations et les objets de comparaison à l'appui de leur demande, en démontrant, par exemple, que le bien concerné ne rendait pas le revenu estimé ; ainsi pour des vacances partielles ou encore les « chicanes » de certains locataires. L'assiette de l'impôt pouvait baisser considérablement, déduction faite du quart du revenu brut.

Le problème des doubles enregistrements

Les mentions « constructions nouvelles » ou « CN », ou « neuve », portées aux matrices cadastrales, peuvent concerner plusieurs constructions sur une même parcelle, et ce pour un seul ou plusieurs propriétaires, comme pour un seul ou plusieurs immeubles. Le premier cas est fréquent dans les lotissements périphériques où les numéros bis et ter des rues d'échoppes sont nombreux et ne peuvent pas toujours bien se distinguer. Un propriétaire construit souvent, dans ce cas, plusieurs maisons nouvelles sur son terrain et en revend rapidement la plupart même s'il en conserve une ou deux pour lui et sa famille. Le second cas, fréquent pour des immeubles loués, peut signifier que plusieurs propriétaires se partagent un ou même plusieurs immeubles neufs. Il n'est pas toujours possible d'interpréter justement le nombre de constructions nouvelles sinon en prenant en compte chaque mention puisqu'on ne sait pas toujours s'il s'agit effectivement de la même maison.

Ce double décompte présente le risque de sur-dimensionner le mouvement de la construction privée dans la ville, le nombre de constructions neuves ne correspondant pas au nombre de propriétaires, et inversement. Mais les matrices foncières présentent l'intérêt d'enregistrer en priorité les mutations de propriété. Et, lorsqu'un morcellement de terrain fait l'objet d'une vente et de constructions nouvelles, deux articles séparés enregistrent ces mutations. Dans le cas d'un propriétaire se partageant deux immeubles répertoriés dans la même matrice, après division, mais dans des rues différentes, le lotissement est renvoyé à un nouveau numéro de folio. Il ne faut donc pas compter les constructions nouvelles, renvoyées à un folio différent de celui de la propriété d'origine, à l'intérieur d'un même registre, afin de ne pas compter en double une seule construction. Si heureusement ces données sont corrigées dans les tableaux récapitulatifs, elles ne le sont pas, en revanche, dans les matrices d'avant 1855.

3. Divisions des plans et des matrices cadastrales

Le découpage des sommiers des matrices est déterminé par le découpage des plans cadastraux. Or, le lever d'un plan ne génère pas *in extenso* une série de matrices, et inversement. Les deux sources sont indépendantes quoique toutes les mutations foncières soient finalement recollées dans les matrices divisées en trois séries tandis que cinq campagnes de plans sont réalisées.

À grande échelle, tout le territoire communal de la rive gauche est levé entre 1811 et 1832 avant son extension en 1865. Une campagne partielle est réalisée en 1846 dans les portions de communes qui seront annexées en 1865, rive gauche. Deux campagnes des revenus territoriaux révisent les quartiers centraux urbanisés en 1850-1855 et 1866 tandis qu'une autre vaste campagne enregistre les changements dans la banlieue en pleine, ou en cours, d'urbanisation, entre 1881-1884 (cf. Figure 5).

S'il y a beaucoup à dire sur les anachronismes entre les mutations du paysage urbain et celles des planches cadastrales elles-mêmes³⁸, on observera plutôt ici les contrariétés d'analyse qui apparaissent lorsque l'on confronte l'enregistrement des mutations de propriété dans les matrices avec les divisions conséquentes aux campagnes successives de lever des plans. À plus petite échelle que celle du territoire communal en entier, le découpage des sections change fondamentalement, en effet, entre la première campagne de lever et celle des années 1850, dont les périmètres sont maintenus après 1881, jusqu'à la révision des années 1920-1930. Les sections aux formes organiques qui représentent l'emprise de l'habitat massé dans le centre ville et qui sont levées sous l'Empire et la Restauration sont enregistrées dans les matrices de la première série jusqu'à la révision des revenus du Second Empire. Les plans des années 1850 et 1866 correspondent à un enregistrement dans la deuxième série, les plans de la campagne des années 1880 dans la deuxième et la troisième. Il en résulte qu'il est impossible d'établir une série continue des mutations dans les mêmes sections de plans de la première à la deuxième série de matrices.

Les sections des années 1850 sont numérotées de A à Z (sauf le W), et l'intitulé des matrices cadastrales reprend cette numérotation en lui associant un nom parfois commun au découpage antérieur (par exemple, B : Saint-Martial, C : Saint-Louis), mais sans aucune cohérence territoriale. Les sections postérieures (années 1880), qui balaient l'intégralité du territoire communal non révisé sur les plans auparavant, y compris ceux annexés en 1865 rives gauche et droite, portent des lettres composées ou abrégées, des noms entiers de communes périphériques ou encore d'anciens noms de sections cadastrales des années 1820, par exemple : AB : jalle de Blanquefort, La Bastide, LC : La Chartreuse (Figure 6).

Il ne faut donc accorder aucun crédit au toponyme des matrices pour en suivre l'évolution et c'est là toute la difficulté de dresser un portrait continu des mutations des secteurs cadastraux sur un temps plus long que quelques

38. SCHOONBAERT, S., 2009a.

Figure 5. Les cinq campagnes de lever cadastral à Bordeaux au XIX^e siècle, en fonction des limites communales avant et après 1865.

Source. AMB. série 50 G. © S. Schoonbaert, 2010.

Figure 6. *Découpages des sections cadastrales urbanisées de Bordeaux 1811-1832 et 1850-1914*

Source. AMB, série 50 G.
© S. Schoonbaert, 2010.

décennies, en fonction de la durée de vie des matrices et des plans³⁹. En revanche, la cohérence du découpage territorial, de 1850 à 1884, permet une observation fine – de 1855 à 1890 –, de l'évolution de ces secteurs cadastraux et finalement de la ville entière, ce qui est moins le cas selon la première série de plans et de matrices. Comment mettre alors bout à bout les données recueillies dans ces trois séries de matrices cadastrales et ces cinq levés de plans, après toutes les limites archivistiques, historiques, économiques et spatiales que nous avons rencontrées, mais aussi en fonction de leur propres relations de cohérence (Figure 7) ?

Figure 7. *Extrait de l'état balance pour la séparation des revenus des propriétés bâties et non bâties, à Bordeaux en application de la loi du 29 juillet 1881*

N° de l'article	ARTICLE de la MATRICE cadastrale générale	FOLIO de la MATRICE cadastrale	CASE de la MATRICE cadastrale des propriétés bâties	NOM, PRÉNOM, ETC. du PROPRIÉTAIRE	REVENUE			NOMBRE de propriétés bâties et non bâties
					TOTAL (Anc. mat.)	DES PROPRIÉTÉS BÂTIES (Nouv. mat.)	DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES (Anc. mat.)	
1	31	21	40	Gautier Alexandre	2200 95	2200		1
2	32	21	43	Wélin Pierre	980 41	980		1
3	33	22	40	Berthaud Joseph	500 21	500		1

Source. AD33, 3 P 119 1-222, section P, 1882-1911 (cliché S. Schoonbaert).

4. Résultats : la représentativité des mesures cadastrales

Grâce à ces sources, l'observation des mouvements de construction peut se limiter, dans un premier temps, à un décompte de chaque volume municipal puisque les tableaux récapitulatifs n'existent pas pour la période allant de la révision de 1835 à celle de 1855 et, dans un deuxième temps, de 1855 à 1890⁴⁰, y compris la révision de 1882, dans les tableaux récapitulatifs. Il manque deux années (1855 et 1856) durant lesquelles les tableaux d'augmentation et de diminution des revenus ne sont pas tous complétés avec beaucoup de clarté et ne peuvent par conséquent pas être restitués parfaitement, ce qui fait que l'assemblage de la première et de la deuxième série pose quelques

39. C'est pourquoi nous avons clairement séparé les résultats par sections, dans nos recherches, de 1835 à 1855 d'abord, de 1855 à 1890 ensuite, voir S. SCHOONBAERT, 2007, p. 357, 360, 367-368, 373-377.

40. On a vu plus haut que les tableaux récapitulatifs ne sont plus complétés après 1891, ce qui interrompt l'observation à cette date (1888 pour les constructions nouvelles).

difficultés⁴¹. Théoriquement, la deuxième série ne peut, de plus, s'associer à la troisième, puisque seul y figure le revenu bâti. Mais ce problème peut être contourné, moyennant quelques approximations. En effet, dans tous les quartiers les plus denses du centre ville, des faubourgs et même de la petite banlieue de Bordeaux, les anciennes matrices, qui ont servi de 1882 à 1914 à l'enregistrement des propriétés non bâties, n'ont pas subi de transformations majeures. Les états de balance montrent alors, dans les colonnes 6, 7 et 8, la part du revenu non bâti : le sol représentait une part très faible de l'impôt foncier en ville, et les variations principales étaient enregistrées après 1882 dans les matrices des propriétés bâties. L'essentiel des valeurs de la construction neuve demeure donc enregistré dans ces dernières⁴².

Les augmentations de construction et les surélévations ont été comptées avec les constructions nouvelles. Et, aussi contradictoire que cela puisse paraître, les destructions volontaires et totales des propriétaires méritent seules d'être recensées, dans les pages de diminutions, non les démolitions partielles, ni les incendies, ni les terrains ou maisons cédés à la voie publique pour alignement ou expropriation, dans la mesure où ces lignes sont l'objet d'une double comptabilité dans le chapitre des augmentations. Les augmentations de revenus étant plus importantes, aux yeux du fisc, que les diminutions, il convient de s'en tenir à la représentativité de ces dernières pages par rapport à celles des diminutions. On doit aussi ne pas tenir compte des années où les révisions de revenu ont été importantes afin d'éviter que la part moyenne du revenu (entre le nombre et le revenu du bâti) ne soit faussée par ces révisions.

Enfin, compte tenu du décalage de trois années dans l'enregistrement des constructions nouvelles, les valeurs relevées dans les tableaux récapitulatifs devraient courir de 1832 à 1887. Nous avons fait le choix de conserver, en abscisse des courbes, les dates de l'enregistrement, car celles-ci ne correspondent pas toujours, on l'a vu, aux directives ministérielles, notamment de 1835 à 1855. Décaler arbitrairement les dates dans l'espoir de s'approcher de la réalité risquerait donc d'en fausser la lecture et de s'éloigner du temps de son écriture.

41. Si les chiffres de 1852 reportés en 1855, dans la première série de matrices sont fiables, il y a toutefois de nombreuses lacunes pour l'année 1853 reportées en 1856, dans la deuxième.

42. Dans les sections urbaines, le revenu non bâti représente de 0,05 à 0,5 % du revenu bâti, proportion infime à l'échelle du revenu d'une grande ville française. Dans les sections cadastrales plus rurales et proches pourtant de la ville, on atteint parfois 5 %. Cette difficulté pourrait être pondérée, mais nous n'en avons pas tenu compte, en cumulant le revenu de toutes les sections cadastrales. La croissance de la construction dans les quartiers périphériques, peu bâtis jusque dans la seconde moitié du XIX^e siècle, s'en trouve donc minimisée quelque peu.

Figure 8. *Revenu des constructions et démolitions à Bordeaux, 1835-1890*

Figure 9. *Nombre de constructions et démolitions à Bordeaux, 1835-1890*

Figure 10. *Revenu moyen des constructions et démolitions à Bordeaux, 1835-1890*

Source. Figures 8 à 10 : AD33, 3 P ; AMB, 1 G. © S. Schoonbaert.

Le morcellement qui fait suite aux découpages successifs des sections cadastrales n'empêche pas non plus d'observer l'intégralité des mouvements de construction et de démolition qui sont bien représentés – on l'a vu – pour la commune entière à partir de 1855, auparavant pour sa partie urbanisée, y compris les agrandissements territoriaux et les secteurs en pleine évolution urbanistique au XIX^e siècle, par le cumul des tableaux récapitulatifs des sections disponibles pour les périodes considérées.

Vue la dimension de la ville, vue la masse des sources accumulées avec leurs propres incohérences et incertitudes, il faut donc bien considérer que la collation de ces mesures n'offre que des courbes indicatives des mouvements de construction et de démolition. Il vaut mieux ensuite opter pour une représentation séparée des tendances de l'évolution des revenus, des nombres d'actes de bâtir et enfin de la moyenne de ces données, dans une logique arithmétique. Quoi que le choix d'une échelle logarithmique soit tentant pour exprimer les différences énormes de croissance de la construction entre la Monarchie de Juillet et le Second Empire ou le début de la Troisième République, cette idée s'avère décevante car elle écrase graphiquement les différences entre ces périodes marquantes. Voici donc une représentation des mouvements de construction et de démolition à Bordeaux entre 1835 et 1890 telle que permet de la construire l'étude des matrices cadastrales pour cette période, en termes de revenu, de nombre et de revenu moyen des constructions et démolitions (Figures 8 à 10). Les cartes qui suivent doivent être scindées en deux périodes : 1835-1855 (Figures 11 et 12) puis 1855-1890, en fonction des découpages des sections des plans observés plus haut.

Les mouvements de la construction (1835-1855)

Il est nécessaire de revenir aux cycles d'ensemble pour se faire une idée de l'ampleur annuelle des mouvements de construction, entre la fin de la monarchie censitaire et les premières années du Second Empire. Des cycles dont l'amplitude varie de cinq à sept années s'opposent à un cycle long de plus de dix ans, et de forte croissance, entre 1835 et 1855⁴³. Les mêmes séquences ne s'observent pas toujours dans les mouvements de démolition, parallèlement à ceux de la construction neuve. Le mouvement de démolition croît presque parallèlement à celui des constructions, comme en 1852 à Paris, mais dès 1849 et jusqu'en 1852-1853, à Bordeaux, il reprend une pente positive ensuite. La reprise des constructions est également spectaculaire dès 1849. Juste après les événements de 1848 et pendant les années

43. Nous donnons ici les dates décalées de trois ans par rapport aux courbes de construction (Figures 8 à 10).

creuses qui suivent, la construction bordelaise semble avoir bénéficié des efforts de la Seconde République pour réveiller, non les travaux publics, mais la construction privée. Le rythme des destructions et des reconstructions volontaires est plus accentué à Bordeaux qu'à Paris, où la progression des démolitions n'est nette qu'après 1852⁴⁴. Bordeaux connaît en effet des précédents de démolition non négligeables. Les nombreux plans d'alignement élaborés par la ville pour son atlas ont vraisemblablement encouragé les propriétaires à rebâtir, la ville n'expropriait pas à cette époque : près de la moitié des maisons neuves sont des maisons reconstruites et mises à l'alignement entre 1832 et 1852.

Les destructions sont particulièrement nombreuses en 1837, 1839, 1848, 1851 et 1855, et le revenu des démolitions baisse dans les périodes fastes au profit de la construction neuve. Les années 1834, 1836-1837, 1839-1842, 1844, 1846, 1848 et 1852 sont les plus prospères pour les constructions nouvelles⁴⁵. Compte tenu du décalage d'enregistrement de trois ans des constructions neuves, et si l'on fait l'hypothèse que les années les plus fastes sont celles où la construction neuve dépasse la reconstruction – c'est-à-dire lorsque les propriétaires ont suffisamment confiance pour investir sur des terrains vierges –, la période la plus faste pour la propriété bâtie apparaît entre 1839 et 1848, où l'on construit davantage que l'on ne démolit. Entre 1835 et 1840, démolitions et constructions sont en phase, ainsi qu'entre 1849-1855, tandis qu'entre 1840-1848, le nombre et le revenu des immeubles neufs dépassent de loin celui des maisons démolies.

La construction neuve est particulièrement florissante dans les quartiers de l'Archevêché, du Palais-Gallien, dans ceux proches des quais des Chartrons et de Saint-Louis. Autour de l'ancien Hôtel-de-ville, jusqu'à l'estey Majou et au quartier Saint-Nicolas, s'étend un vaste territoire apparemment moins favorable. Au Nord, les Chartrons et la partie de Bacalan comprise entre le chemin du Roi et les quais connaissent un développement rapide. Près de 200 constructions, d'un revenu moyen de 250 à 500 francs, y sont élevées en vingt ans. À l'opposé, Sainte-Croix, l'Hôtel-de-Ville et les faubourgs du Sud-Ouest accueillent un nombre de constructions neuves comparable, mais de plus faible revenu, excepté dans le quartier de l'ancien

44. DAUMARD, A., 1965, p. 31 *sqq.*

45. Les périodes de prospérité dans le bâtiment parisien sont les suivantes : 1832-1838, 1843-1847, 1851-1854, d'après M. LESCURE, 1980, p. 33, tableau vi. À Bordeaux : une première période plus courte qu'à Paris, 1832-1837 avec un accident en 1835 ; une reprise originale en 1839-1840, à laquelle succède jusqu'en 1847 une phase de baisse où les constructions sont toutefois nombreuses ; et à nouveau une reprise rapide dès 1849 jusqu'en 1852. Les chiffres sont peu fiables en 1853, mais ils montrent une croissance soutenue et sûre en 1854.

Hôtel-de-Ville, où leur valeur se situe de 500 à 1 000 francs. Dans la ville romaine, circonscrite au quartier de la Douane et dans le lotissement du château Trompette, le nombre de constructions est faible en vingt ans (80 dans la section Douane, 120 au château Trompette) mais de forte valeur : 2 000 francs de valeur moyenne autour de la Bourse, et auprès des Quinconces, enfin urbanisés. Autour des allées de Chartres et du pavé des Chartrons, près des allées de Tourny, du Jardin-Public et du quartier des Grands-Hommes, les immeubles nouveaux présentent un revenu près de 60 % supérieur à celui des maisons démolies. Dans les rues Saint-Rémy, Porte-Dijeaux, Sainte-Catherine, quelques constructions nouvelles présentent les mêmes augmentations.

En se basant sur le revenu des immeubles détruits pour évaluer celui des constructions neuves, la progression moyenne de revenu des immeubles de Sainte-Croix, des Sablières et de Saint-Nicolas semble forte (45 % environ). Mais cette forte progression ne permet pas à ces quartiers où les maisons avaient de faibles valeurs (moins de 250 francs) d'atteindre le niveau de celles du centre ville. Les loyers de 50 francs n'y étaient pas rares et quelques maisons de 20 francs de revenu faisaient parfois place à des loyers d'une centaine de francs. La progression des revenus n'est pas en elle-même un critère de croissance pour ces quartiers. C'est seulement autour des Quinconces et de la Douane que ce critère est remarquable. Passé le noyau formé par la Douane et le château Trompette, et même si ce noyau s'étend un peu au-delà des sections cadastrales en question, vers l'Hôtel-de-Ville et l'Archevêché, le revenu des immeubles diminue très vite, une couronne assez régulière de constructions de valeurs moyennes se forme, entre 250 et 500 francs, dans les sections des Chartrons, du Palais-Gallien, de l'Archevêché et de l'Hôtel-de-Ville. Au-delà de cet anneau, les revenus diminuent en dessous de 250 francs dans les faubourgs de Sainte-Croix, de Saint-Nicolas, aux marges des Sablières et de la Chartreuse.

Le découpage cadastral met aussi en évidence les sections les plus denses pour la reconstruction. Le plus grand nombre de constructions et de reconstructions se concentre à l'ouest de l'Archevêché, des rues Beaubadat et du Temple, à l'ouest de la rue Lafaurie-de-Monbadon, dans le quartier du Palais-Gallien. Près de 400 en vingt ans au Palais-Gallien, pour plus de 200 démolitions ; près de 300 immeubles neufs, et 140 démolis, autour de l'Archevêché. Le quartier de l'ancien Hôtel-de-Ville n'est pas en reste : 185 constructions neuves et 200 démolitions, ce qui n'équivaut pas à un taux de renouvellement du bâti de plus de 90 %, car si les reconstructions sont nombreuses, le patrimoine ancien reste important. Les reconstructions ne sont pas toujours nombreuses dans les quartiers les plus denses et les

plus anciens. Autour de la Douane, reconstructions et constructions nouvelles sont relativement rares (80 constructions et 90 démolitions). Dans le quartier nouvellement urbanisé des Quinconces, les reconstructions ne sont pas nulles (120 constructions pour presque 100 démolitions). Le renouvellement du bâti s'amorce clairement au Palais-Gallien, à l'Archevêché et à l'Hôtel-de-Ville entre 1835 et 1845. Mais la construction neuve se maintient davantage durant la décennie suivante dans les deux premières sections, tandis que les quartiers Sud présentent des valeurs moyennes (entre 90 et 120 constructions en dix ans).

Les plus intenses mouvements de construction de cette période, autour d'un noyau urbain traditionnellement ancré dans la ville médiévale et les quartiers du négoce (la Rousselle) ou de l'aristocratie (Archevêché) s'orientent donc au Nord et à l'Ouest. Vers le Nord, le lotissement du château Trompette et le développement des Chartrons attirent la construction, tandis qu'elle abandonne les quais sud de Paludate. À l'Ouest, le marché immobilier progresse aussi entre 1835 et 1855, mais toujours à proximité des quartiers les plus attractifs, où la plupart des travaux de percement de rues nouvelles et d'alignement de rues anciennes accompagnent d'ailleurs ce mouvement. Sur l'ensemble de la ville, les mouvements de construction sont donc bien localisés, ils se concentrent dans des secteurs d'urbanisation nouvelle et à proximité des quartiers les plus marchands, qui se déplacent vers le Nord-Ouest au long des quais. Ce ne sont pas tout à fait les deux Bordeaux qu'opposait Victor Hugo, lors de son bref séjour en 1843 : l'ancien et le nouveau, Versailles dévorant Anvers⁴⁶. La réalité est moins certaine. Une partie de la ville neuve et régulière se tourne bien vers le fleuve et la banlieue au Nord et à l'Ouest, mais les constructions tentent aussi de reconquérir le quartier de la Douane et le faubourg de Saint-Seurin. En revanche, l'abandon d'une partie du quartier de l'ancien Hôtel-de-Ville est certainement dû au déplacement de la mairie dans la section de l'Archevêché, en 1836. Cette translation, pourtant de quelques centaines de mètres seulement, a entraîné avec elle le délaissement des valeurs et des constructions nouvelles à Saint-Michel et Sainte-Croix. Ce déplacement est cependant lent et progressif. M. Delhoume a montré par exemple que dans le quartier Saint-Michel, de nombreuses maisons du recensement de 1831, vérifiées sur les matrices cadastrales avec les registres de mutation après décès jusqu'en 1851, présentaient de forts revenus : les quais offraient plus de 8 % de maisons d'un revenu de plus de 1 000 francs et plus de 70 % de maisons d'un revenu compris entre 500 et 900 francs. Au sud de ce quartier, autour de la grande rue Sainte-Croix, près de 70 % des maisons avaient des

46. Cité par L. DESGRAVES, 1991, p. 123-127.

valeurs de 100 à 400 francs, 12 % seulement moins de 100 francs de revenus. Le nord du quartier et l'ouest de la basilique accueillaien plus de 40 % de maisons d'un revenu de 200 à 400 francs⁴⁷. Le marché de la construction neuve était bien ralenti dans ces quartiers, mais les maisons conservaient de forts revenus⁴⁸, bien que les vacances y fussent nombreuses, comme en témoigne un rapport de 1835 :

« Il n'en est pas à Bordeaux comme des villes où les constructions nouvelles sont le résultat d'un accroissement de population ou de prospérité, telles les villes de Marseille et de Lyon [...]

Les quartiers de Paludate et de Sainte-Croix, autrefois le centre d'une grande activité commerciale, ont été frappés de mort par la construction de notre pont. Le déplacement des chantiers de construction a amené le déplacement d'une foule de commerçants et d'ouvriers constructeurs.

Les vastes terrains du Château-Trompette situés dans une si admirable position ont attiré des capitaux considérables laissés inactifs par la stagnation de notre commerce et les constructions monumentales qui s'y sont élevées deviennent de jour en jour l'habitation des plus puissantes maisons de commerce autrefois fixées aux Chartrons et de riches rentiers que l'agrément du nouveau quartier arrache à nos anciennes rues.

Le luxe et l'aisance attirent toujours à eux la classe qu'ils entretiennent. C'est ainsi qu'à Bordeaux nous voyons la classe des ouvriers ou artisans, pour se rapprocher du centre opulent de la ville, abandonner leur ancienne demeure et venir peupler les terrains du derrière du Jardin Public, ceux de Belleville et de la Chartreuse, il y a peu d'années encore sillonnés par la charrue ou couverts d'eaux marécageuses. Et comme notre population est restée à peu près stationnaire, il résulte de diverses circonstances que chaque construction nouvelle occasionne la vacance d'une ancienne. C'est le même revenu qui ne fait que changer de place ».⁴⁹

Ce commentaire est intéressant car il montre que l'enrichissement du nord de la ville ne vient pas seulement du déplacement des plus grosses fortunes marchandes, mais aussi de celui des populations modestes et nombreuses qui s'y agrègent. Si un glissement significatif s'opère donc bien vers le Nord-Ouest, il n'a pas le caractère d'une scission entre riches et pauvres. La seule scission qui demeure est celle entre la ville ancienne et la nouvelle. Cela se vérifie d'ailleurs, de façon différente, entre 1855 et 1890 (Figures 11 à 13).

47. DELHOUME, M., 1968, p. 34 *sqq.*

48. La section S de Saint-Michel concentre en 1848 plus de 6,5 % du revenu des 25 sections recensées. Elle fait partie des sections du Sud dont le revenu des maisons peut atteindre 3 000 francs.

49. AMB, 11 G 1, rapport sur les dégrèvements pour vacances de location, 16 octobre 1835.

Figure 11. *La construction en ville, 1835-1855*

Source. AMB, 1 G.
© S. Schoonbaert.

La « belle époque » de la propriété bâtie (1855-1890)

Pour caractériser en quelques mots cette époque de construction, nous avons choisi le terme – anachronique – de « belle époque », en référence au qualificatif choisi par Jeanne Gaillard pour décrire la construction parisienne au Second Empire⁵⁰. Cette référence doit être mise en question en ce qui concerne Bordeaux. La même méthode que celle utilisée précédemment a permis de transcrire les mouvements de construction sur des cartes reprenant le nouveau découpage cadastral. Deux périodes se distinguent : de 1855 à 1875 (1852-1872) et de 1875 à 1890 (1872-1887).

La croissance de la construction sous la Troisième République, après 1880, est si forte qu'en quinze ans seulement le nombre de maisons nouvelles dépasse presque partout celui des vingt années précédentes. À première vue, les courbes de tendance des constructions et des démolitions présentent de forts contrastes avec la période précédente. Il faut d'abord tenir compte de l'ampleur des mouvements pour les représenter et ainsi faire jouer les courbes de 1855-1890 à l'échelle 10 de celles de 1835-1855 afin d'établir un ordre de comparaison. Ce faisant, il convient de présenter en ordonnée maximale un revenu brut maximum de 1,6 million pour 1 600 constructions ou démolitions. Quatre périodes caractérisent les années 1852-1887. La construction connaît une phase de croissance au début du Second Empire (1852-1859) mais l'Empire libéral est marqué par une accumulation de revenus stables dans les années 1860 liés au développement du nombre des constructions nouvelles, en particulier jusqu'en 1865-1867. Une période stable et régressive s'ensuit, jusqu'en 1875-1878 et 1880, mauvaises années. La construction reprend son essor et culmine ensuite entre 1884-1886, avant une nouvelle dépression.

Les cycles courts sont plus intéressants que les périodes longues. En ce qui concerne les constructions, le premier débute en 1852 et s'achève en 1857 voire 1859, le suivant s'achève en 1865 ou 1867, ensuite en 1871, puis vers 1877 ou 1880, enfin vers 1887. Ce sont donc des cycles de cinq à sept ans, six ans, quatre ans, six ou neuf ans, sept ans, qui s'enchaînent ; des cycles apparemment plus nombreux et légèrement plus courts que ceux du marché parisien. Cependant, si l'on élimine les effets des mauvaises années, les cycles bordelais sont en phase avec ces derniers, et tout en étant plus longs. On obtient, en effet pour le marché bordelais : 1852-1859 soit huit ans, 1859-1865 (ou 1867) soit huit ou dix ans, une phase incertaine liée aux événements politiques, puis de 1877 à 1887, soit onze années⁵¹.

50. GAILLARD, J., 1965, « La belle époque de la propriété bâtie », p. 61-124.

51. LESCURE, M., 1980, p. 28, tableau IV. Cycles du bâtiment parisien (effets des guerres et révolutions éliminés) : 1852-1858 : 7 ans, 1859-1865 : 7 ans, 1866-..., 1876-1886 : 11 ans.

La période 1852-1887 se distingue de la précédente parce qu'un grand nombre de constructions de petit revenu, après 1859 et après 1880, fait diminuer le revenu moyen. Les variations de revenu sont plus stables que dans la période précédente, elles ne suivent pas la courbe du nombre, par exemple entre 1859 et 1865, 1865 et 1871, où les revenus sont stables tandis que les nombres sont très variables. De même, entre 1871 et 1880, une forte hausse des revenus portés au contingent des constructions nouvelles s'accompagne de faibles variations de leur nombre. Après 1880, la même évolution des revenus se constate, quand près de 600 à plus de 1 200 constructions annuelles s'exécutent chaque année.

Les démolitions sont marquées de rythmes différents de la période précédente. Elles augmentent peu dans les années 1850, davantage dans les années 1860, stagnent de 1869 à 1878, et reprennent leur essor jusqu'en 1887. Cela correspond aux expropriations du Second Empire et à leur légère reprise dans les années 1880. Mais les destructions volontaires sont plus nombreuses que les expropriations sur cette dernière période. Les démolitions influent sur les cycles de construction comme dans la période précédente. La croissance du marché bâti observée dès 1852 correspond à de nombreuses démolitions qui soutiennent le marché jusqu'en 1859, mauvaise année, après laquelle le marché neuf prend son essor alors que celui des démolitions a tendance à diminuer. Il dure jusqu'en 1872 pour les démolitions, et 1871 pour les constructions. Ensuite, une reprise des démolitions amorce une période médiocre jusqu'en 1875, ainsi qu'une hausse modeste après 1880-1882. On franchit à cette époque, comme entre 1858 et 1863, le seuil des 200 démolitions chaque année, c'est-à-dire plus qu'il ne se construisait sous la Monarchie de Juillet. Le revenu des constructions démolies tend aussi à augmenter, il oscille entre 150 000 et 250 000 francs chaque année entre 1857 et 1878, et exceptionnellement auprès de 300 000 ou 400 000 francs de 1879 à 1882, ce qui correspond à des démolitions d'un revenu moyen de 1 000 francs.

Les sections cadastrales qui accueillent le plus de constructions nouvelles sont, de 1855 à 1875, La Bastide, Bègles, la Manufacture des Tabacs et Saint-Seurin, qui arrivent en tête. Elles sont suivies de Bacalan, Le Bouscat, le Jardin Public, Caudéran, Saint-Augustin et Saint-Nicolas. Les quartiers aux fonctions industrielles et portuaires sont donc privilégiés face aux quartiers résidentiels et artisanaux. De 1875 à 1890, La Bastide, Saint-Seurin et la Manufacture des Tabacs figurent en tête, et des quartiers un peu en retrait auparavant (Caudéran et Saint-Nicolas) ont accueilli de nombreuses constructions, tandis qu'à Bègles ou Bacalan, ce mouvement s'est estompé. Les territoires périphériques accueillent alors le solde le plus important de

Figure 12. La construction en ville, 1855-1875

Source. AMB, 1 G.
© S. Schoonbaert.

Figure 13. *La construction en ville, 1875-1890*

Source. AMB, 1 G.
© S. Schoonbaert.

constructions nouvelles. Cependant, il convient de se méfier de la dimension des sections cadastrales. Lorsque plus de 800 constructions neuves sont répertoriées dans la très grande section de La Bastide et qu'autant sont comptées dans celle, minuscule, proche du boulevard de Caudéran, ce ne sont pas les mêmes concentrations de construction. Ainsi, les sections les plus changeantes sont celles où la densité de constructions nouvelles est la plus importante : Saint-Seurin et Caudéran sont les principales, comme les abords de la Manufacture des tabacs, Saint-Nicolas ou Talence. Ce sont les segments les plus attractifs de la banlieue bordelaise pendant la seconde moitié du siècle, de part et d'autre du cimetière de la Chartreuse. La Bastide n'offre finalement qu'un faible contrepoids à cette tendance de la rive gauche de la Garonne où la construction au long des quartiers des boulevards et de la petite banlieue bordelaise est très dynamique. Un net déséquilibre s'instaure cependant rive gauche entre les quartiers nord et sud de la petite banlieue et les secteurs Nord-Ouest et Sud-Ouest.

Un phénomène comparable s'observe dans la couronne des faubourgs. De 1855 à 1875, 200 à 400 constructions se répartissent assez également dans les sections du Palais-Gallien, des Sourdes-Muettes, de l'Hôtel-de-Ville, du Palais-de-Justice, du cours d'Aquitaine, des Incurables, de Saint-Michel et des Enfants-Trouvés. Les sections du Sud n'attirent des constructions neuves que de 1875 à 1890. Il en résulte que les faubourgs du Nord-Ouest sont saturés à cette époque, ceux du Sud et du Sud-Ouest continuent d'accueillir des constructions nouvelles.

Au centre ville, exceptée la section P, dite de Saint-Projet, le solde des constructions neuves, sur près de 35 ans, est quasiment insignifiant comparé à la croissance des faubourgs et de la banlieue : les maisons du vieux Bordeaux ne se renouvellent alors qu'exceptionnellement, et fort lentement. Pourtant, dès le Second Empire, des démolitions relativement nombreuses (plus de 250) sont réalisées justement dans cette section P. Cela correspond aux travaux engagés cours d'Alsace-et-Lorraine, place Pey-Berland, rue Ravez ou encore rue Sainte-Catherine. Mais ces démolitions demeurent limitées. À proximité, la section F par exemple, qui s'étend au long du cours de l'Intendance et du cours du Chapeau-Rouge connaît à peine 50 démolitions de 1855 à 1875, moins de 25 ensuite, comme aux Quinconces, Notre-Dame ou Tourny. Au Nord, on ne démolit et ne construit quasiment pas, au Sud on démolit sensiblement plus et par conséquent on reconstruit un peu, à Saint-Michel, aux Enfants Trouvés, et dans la section des Incurables. Toutefois, les quartiers où l'on démolit le plus demeurent les faubourgs du Nord-Ouest : le Palais-Gallien, Saint-Seurin et le Jardin-Public demeurent, depuis la Monarchie de Juillet, les quartiers préférés des Bordelais.

De 1855 à 1890, la répartition dans l'espace des constructions neuves et des démolitions est donc révélatrice des tendances longues de la construction bordelaise : il y a peu de travaux dans un centre qui demeure divisé entre la ville ancienne et la nouvelle. La construction en ville est avant tout constituée de faubourgs dynamiques et de périphéries étales, en pleine expansion. Aux deux cadrans résidentiels préférés des habitants de Bordeaux, au Nord-Ouest et au Sud-Ouest, il faut ajouter les quartiers plus ouvriers du Nord à Bacalan, du Sud à Paludate et Bègles, enfin, à l'Est, La Bastide. Pour apprécier cette géographie, il convient d'observer celle du revenu des constructions nouvelles.

Les constructions dans la couronne des faubourgs ont un revenu moyen compris entre 500 et 1 000 francs, réparti de façon équilibrée du Nord au Sud autour de la ville. Ces valeurs tombent dans la tranche inférieure de 250 à 500 francs lorsque l'on s'éloigne de ces quartiers. La périphérie bordelaise présente ses propres rythmes de construction.

Les valeurs locatives moyennes de 250 à 1 000 francs, qui correspondent aux loyers ou aux revenus de petits immeubles d'un étage ou d'échoppes cossues, sont plus représentées au Nord qu'au Sud, ainsi qu'à La Bastide. De 1855 à 1875, les sections de Bègles, Saint-Nicolas, Talence, de la Manufacture des Tabacs, du Tondu et Caudéran, où pourtant l'on construit beaucoup, présentent un revenu moyen inférieur à 250 francs, ce qui correspond plus à une modeste échoppe qu'à une maison cossue. De 1875 à 1890, les écarts ne se creusent pas sensiblement entre les quartiers. Il est par conséquent difficile d'en conclure à une différenciation sociale et spatiale importante. Il en résulte que, dans la masse des constructions nouvelles, il n'y a pas de quartiers luxueux ou populaires selon les moyennes des valeurs locatives.

La situation est différente si l'on considère celles des constructions neuves au centre de Bordeaux. Les rares maisons construites aux Quinconces dans les années 1855-1875 ont des loyers qui dépassent en règle générale 8 000 francs. À l'Ouest, celles des quartiers de Tourny et Notre-Dame ont des revenus variant de 4 000 à 8 000 francs. La vieille ville (sections F, P, Q et R) accueille, au Sud, des revenus équivalents à ceux des Chartrons. Les valeurs foncières du vieux Bordeaux n'augmentent, de 1875 à 1890, que lorsqu'on y construit à neuf, ce qui est rare, à part vers Notre-Dame et Saint-Rémy.

Le centre de la ville s'embourgeoise peut-être, car il accueille encore des constructions neuves, et de forte valeur, à la fin du siècle, mais les mouvements de construction les plus intenses semblent bien l'emporter dans la

banlieue et les faubourgs. Le revenu des maisons démolies et la croissance du revenu des maisons neuves permettent de nuancer ces appréciations. De 1855 à 1875, Bacalan, les marais de Bordeaux et la section de Saint-Martial prennent une valeur considérable, car le revenu des constructions nouvelles gagne de 75 à 100 %, par rapport à celui des maisons démolies. La Bastide arrive ensuite, comme aux Enfants-Trouvés, Porte-du-Palais ou près de la place Tourny, avec un accroissement de 50 à 75 %.

Lorsque des constructions nouvelles remplacent d'anciennes de très faible valeur, comme c'est le cas dans les marais des Bordeaux, où seules des masures ou des cabanes sont détruites, la croissance du revenu est plus forte que dans les quartiers où des maisons de valeurs moyenne ou forte sont détruites, pour être remplacées par d'autres d'une valeur juste un peu supérieure comme c'est le cas au centre de Bordeaux.

De 1875 à 1890, les valeurs foncières de la vieille ville sont marquées par de considérables constructions nouvelles, avec une plus-value souvent supérieure à 100 % des anciennes maisons, démolies, reconstruites ou remplacées, bien que ces cas soient rares. La section P, de Saint-Projet, où de nombreux travaux sont pourtant réalisés, n'entre pas pour autant dans cette tendance. En revanche, dans les faubourgs et les banlieues, les écarts se creusent. Le renouvellement du bâti ne génère pas, même là où les constructions sont nombreuses, d'accroissements considérables. Les sections de Saint-Seurin, du Jardin-Public, du Palais-Gallien et de Caudéran, ne dépassent pas 10 % d'accroissement de leur revenu moyen lorsqu'une construction neuve en remplace une ancienne.

L'embourgeoisement du centre ville est donc réel à la fin du siècle, le centre de Bordeaux se renouvelle toutefois très lentement et c'est la croissance de la périphérie qui est le moteur du marché bâti bordelais.

*

Voici donc ce que les sources cadastrales permettent de préciser quant aux spécificités de la construction bordelaise. On a ici affaire à un renouvellement très lent du parc immobilier existant dans la ville *stricto sensu*, s'accompagnant d'une forte extension du bâti environnant. Les données du cadastre, et particulièrement celles des matrices foncières, sont précieuses pour ce qui concerne la géographie de la construction et son évolution sur le territoire urbain de la Restauration à la Troisième République.

Sur le territoire de l'extension bordelaise et dans la masse des mouvements du bâtiment et des cycles de construction, les secteurs les plus représentatifs sont donc ceux des faubourgs et de la banlieue, dans la seconde moitié du XIX^e siècle. L'ampleur de la construction des quartiers périphériques est notable par rapport aux évolutions du centre et même de certains faubourgs. La ville, réunifiée par son agrandissement et la création des boulevards, n'en est pas moins divisée de nouveau. Elle se morcelle et des pôles et des centres secondaires viennent se superposer aux tendances anciennes de son évolution et la redéfinir.

Dans chaque quartier, deux époques fastes de construction débutent dans les années 1850, et culminent à la fin des années 1860. Mais dans certains quartiers seulement, une troisième vague de construction s'amorce au milieu des années 1870, pour culminer au milieu des années 1880. Cette dernière phase de construction concerne des terrains proches des faubourgs, ceux qui connaissaient déjà un développement spectaculaire avant le Second Empire, ainsi que des secteurs dont la proximité à ces faubourgs, après l'annexion, était favorable à une nouvelle urbanisation. Au centre ville, la construction s'est renouvelée de façon moins brutale et moins nette qu'en périphérie.

Cette source sérielle que sont les matrices cadastrales est donc bien représentative pour l'analyse du changement urbain, au niveau de la ville dans son ensemble, comme, dans une moindre mesure, pour chacun de ses secteurs cadastraux. Si, en effet, l'établissement d'une vue d'ensemble des mouvements des revenus fonciers de la ville est possible malgré l'apparente hétérogénéité des sources et des mesures fiscales, il s'avère qu'une analyse plus précise de ces changements, dans le temps et dans l'espace, n'est relative qu'à l'homogénéité des sources utilisées. En ce sens, les registres des matrices cadastrales demeurent une source fondamentale, même s'il faut procéder à de nombreux bricolages mathématiques et conceptuels afin d'en apprécier justement la mesure, d'en concevoir, en fait, une mesure particulière.

Instaurer la relativité, voire l'instabilité dans les sources de la mesure, ce n'est pas pour autant en brouiller les périodisations classiques. La mesure de la source et la nature des objets mesurés à Bordeaux engendrent leurs propres régulations, mais aussi leurs propres dérèglements cycliques par rapport aux périodisations canoniques de représentation de ces mouvements.

Une lecture critique des sources cadastrales est absolument nécessaire et, à bien des égards, transposable à d'autres documents sériels du même type. Cette connaissance du matériau est indissociable d'une maî-

trise démontrée de son contexte de production. Les « pièges » qui jalonnent par conséquent l'utilisation du corpus démontrent combien une exploitation raisonnée reste pertinente. Cette étude sur les matrices doit d'ailleurs être confrontée à d'autres sources comme les demandes d'autorisation de construction, de frappelements d'alignement, l'économie des matériaux de construction⁵², voire les enquêtes sociales qui permettent d'ouvrir pleinement le champ de la mesure de la ville. L'étude de la pléthore d'archives administratives des villes françaises du XIX^e siècle demeure ainsi essentielle pour la compréhension de la dialectique entre formes sociales et spatiales, car elle est tout aussi utile à la construction du récit de leur histoire humaine, sociale et économique, qu'à celle de leur histoire technique, physique, géographique et urbanistique. C'est là que réside toute la richesse et la complexité des sources cadastrales.

Bibliographie

- BARBERO, Dominique, *Paroisses et communes de France. 73 Savoie- 74 Haute-Savoie*, Paris, Éditions CNRS, 1979, 1980.
- BÉAUR, Gérard, « Introduction », *Histoire & Mesure*, n° 3, volume 14, 1999, p. 215-220.
- BOURILLON, Florence, CLERGEOT, Pierre & VIVIER, Nadine (dir.), *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux aux XIX^e et XX^e siècles, colloque des 20 et 21 janvier 2005*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 2008.
- CAPIZZI, Virginie, « Urbanisation et formation d'un marché foncier. Arcachon dans la première moitié du XIX^e siècle », *Histoire & Mesure*, n° 3, volume 14, 1999, p. 369-399.
- CHARNEAU, Bertrand, « Les entrepreneurs du bâtiment à Bordeaux entre 1865-1950 », *Revue archéologique de Bordeaux*, t. xci, 2001, p. 235-245.
- CHEVALIER, Louis, *Classes laborieuses et classes dangereuses à Paris pendant la première moitié du XIX^e siècle*, Paris, 1958, Perrin [2002].
- CHAUVARD, Jean-François, « La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII^e siècle », *Histoire & Mesure*, n° 3, volume 14, 1999, p. 331-368.
- DAUMARD, Adeline, *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle*, Toulouse, Éditions Cujas, 1965.
- DELHOUME, M., *Recherche sur le quartier Saint-Michel sous la Monarchie de Juillet et le début de la Seconde République (1831-1851)*, travaux d'étude et de recherche de l'Université de Bordeaux III, ex. dactyl., 1968.
- DESGRAVES, Louis, *Voyageurs à Bordeaux du dix-septième siècle à 1914*, Bordeaux, Mollat, 1991.

52. SCHOONBAERT, S., 2004 et 2007 sur les autorisations de voirie et les arrêtés d'alignement, voir respectivement p. 348-386 ; 281-320. Sur l'économie des matériaux de construction à l'octroi, voir respectivement, p. 398-426 ; 321-346.

- GAUTHIEZ, Bernard, « Lyon en 1824-1832 : un plan de la ville sous forme vecteur d'après le cadastre ancien », *Géocarrefour*, n° 83/1, 2008, p. 57-67.
- GREGORY, Ian N., *A Place in History: A guide to using GIS in historical research*, Oxford, Oxbow, 2003. Deuxième édition en ligne sur <http://www.ccsr.ac.uk/methods/publications/ig-gis.pdf>, première édition en ligne sur <http://hds.essex.ac.uk/g2gp/gis/index.asp>
- GRIBAUDI, Maurizio, « Ruptures et continuités dans l'évolution de l'espace parisien. L'îlot de la Trinité entre les XVIII^e et XIX^e siècles », *Histoire & Mesure*, 2009, vol XXIV-2, p. 181-220.
- GRINEVALD, Paul-Marie, *Le Cadastre. Guide des sources*, Paris, Ministère de l'Économie et des Finances, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 3^e édition revue et augmentée, 2007.
- HALBWACHS, Maurice, *Les Expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, publication de la société nouvelle de librairie et d'édition, Cornély, 1909.
- HATVANY, Matthew, « L'expansion urbaine du XX^e siècle », in Serge COURVILLE & Robert GARON (dir.), *Québec, ville et capitale*, Les Presses de l'Université Laval, coll. Atlas historique du Québec, 2001, p. 256-279.
- HENNEBERG, Jordi Martí, *El mapa administrativo de Europa. Continuidad y cambio (1850-2000). Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Barcelone, éditions universitaires, vol. VI, n° 113, 2002. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-113.htm>
- LAVAUD, Sandrine (dir.), *Atlas historique de Bordeaux*, Bordeaux, éditions Ausonius, coll. Atlas historique des villes de France, 2009, t. I, *Plans historiques*, coord. par Ézéchiél JEAN-COURRET.
- LÉVY-LEBOYER, Maurice & BOURGUIGNON, François, *L'Économie française au XIX^e siècle. Analyse macro-économique*, Paris, Economica, 1985.
- LESCURE, Michel, *Les Banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine 1820-1940*, Paris, Éditions de l'EHESS, 1982.
- , *Les Sociétés immobilières en France au XIX^e siècle, contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1980.
- PIROT, Françoise, « De la modélisation de l'Information Géographique à la création des données géo-spatiales », contribution au colloque international *Représenter la ville*, Sandrine LAVAUD et Burghart SCHMIDT (coord.), Université de Bordeaux III, Institut Ausonius, 16 octobre 2009, actes à paraître.
- RONCAYOLO, Marcel, *Les Grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Paris, l'EHESS, 1996.
- SCHWARTZ, Robert, « Les miches et les miettes : l'évolution de la propriété dans trois villages de la plaine dijonnaise de 1780 à 1811 », in Antoine FOLLAIN (textes réunis par), *Campagnes en mouvement en France du XVI^e au XIX^e siècle*, Actes du colloque international d'histoire rurale « Autour de Pierre de Saint Jacob », Dijon, Éditions Universitaires, 2008, p. 113-127.
- SCHOONBAERT, Sylvain, *La voirie bordelaise au XIX^e siècle. L'administration et les pratiques municipales d'aménagement urbain (1807-1886)*, thèse de doctorat en urbanisme sous la direction de Jean-Pierre Frey & Laurent Coudroy de Lille, Institut d'urbanisme de Paris, Université de Paris XII, Val-de-Marne, 2004.

- , *La voirie bordelaise au XIX^e siècle*, Paris, Presses universitaires de la Sorbonne, 2007.
- , « Équité et division foncière à Bordeaux. Le cadastre et les contributions directes (1790-1848) » in Florence BOURILLON, Pierre CLERGEOT & Nadine VIVIER (dir.), *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux au XIX^e et XX^e siècles*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 2008, p. 277-308.
- , « Le paysage urbain de Bordeaux d'après les plans cadastraux du XIX^e siècle », communication au colloque *Descriptio urbis*, session *Cadastral systems and other census tools XVII-XX centuries*, sous la direction de Florence Bourillon, Carlo Travaglini & Nadine Vivier, Rome, 2009a.
- , « Péril en la demeure. L'évaluation cadastrale au service des projets de voirie. L'exemple de Bordeaux au milieu du XIX^e siècle », communication au XV^e congrès d'histoire économique, session *The cadastral measure 18th-20th centuries*, sous la direction de Florence BOURILLON, Carlo TRAVAGLINI & Nadine VIVIER, Utrecht, 2009b, en cours de publication, Presses universitaires de Rennes, <http://www.wehc2009.org/programme.asp?find=cadastral+measure>