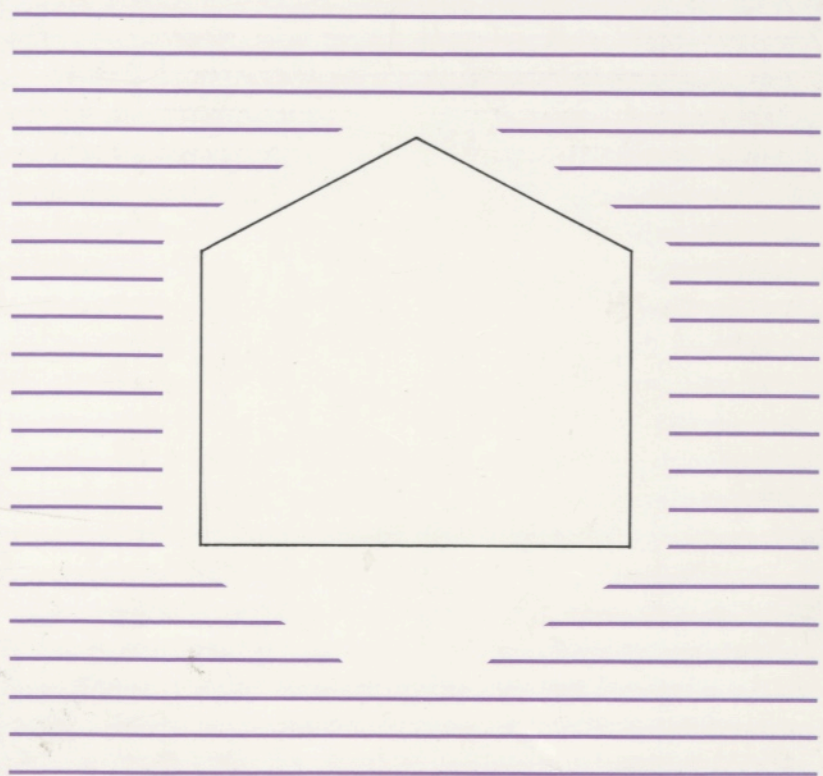


Christian Topalov

LE LOGEMENT EN FRANCE  
HISTOIRE D'UNE MARCHANDISE IMPOSSIBLE



Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques

# TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS ..... 13

## PREMIÈRE PARTIE

### LA TRANSFORMATION DU LOGEMENT EN CAPITAL

#### CHAPITRE 1

#### DE LA TENURE DOMANIALE À LA LIBRE TENURE URBAINE. LA TRANSFORMATION DU LOGEMENT EN MARCHANDISE

Le démantèlement de la propriété seigneuriale..... 38  
La propriété foncière féodale, propriété partagée..... 38  
Droit urbain contre droit domanial. L'émergence de la libre  
tenure urbaine..... 43  
La libre tenure urbaine, propriété partagée marchande..... 49  
Modes de formation des tenures urbaines perpétuelles..... 51  
Pluralité des rapports juridiques de propriété en ville au  
cours de la transition au capitalisme..... 54  
Tenure urbaine perpétuelle et petite production marchande..... 58

#### CHAPITRE 2

#### DE LA PROPRIÉTÉ PARTAGÉE MARCHANDE À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE CAPITALISTE. LA TRANSFORMATION DU LOGEMENT EN CAPITAL

La location à court terme, rapport de propriété capitaliste ... 66  
Développement des rapports de production capitalistes en  
ville et émergence de la location à court terme ..... 66  
Changement dans le système de production du cadre bâti.  
De la production de valeur d'usage à la production de  
capital immobilier rentier..... 70



Diversité des voies de transformation de la tenure urbaine perpétuelle en propriété privée capitaliste.....	74
Le maintien de la propriété partagée et sa transformation capitaliste. La voie anglaise.....	78
Deux voies vers la propriété privée capitaliste en Europe continentale.....	82
Recul de la propriété d'occupation et concentration du capital immobilier dans les villes françaises du XIX <sup>e</sup> siècle.....	84
Le peuple locataire et l'expropriation de la petite bourgeoisie travailleuse.....	86
La concentration du capital immobilier rentier.....	92

## DEUXIÈME PARTIE

### LE SYSTÈME DU RENTIER DE 1860 À 1914. DE L'EXPANSION À LA CRISE

#### CHAPITRE 3

#### LE SYSTÈME DU RENTIER À PARIS, DE « LA CURÉE » À LA STAGNATION

Le mouvement de la production de logements dans l'agglomération parisienne, de 1860 à 1914.....	107
Fluctuations cycliques et tendances longues à Paris (1860-1914).....	108
Les tendances de la construction en banlieue (1866-1911) ..	113
L'« embourgeoisement » de Paris. Structure de la production de logements selon les sous-marchés (1879-1914).....	116
Deux booms, deux époques : 1876-1882 et 1909-1913 .....	121
Le mouvement des loyers à Paris, de 1860 à 1914.....	128
Les tendances de l'évolution des loyers.....	128
Une crise de rentabilité du placement immobilier ?.....	134
Vers la crise du système du rentier ?.....	139
Les limites de l'explication démographique.....	141
Quelques questions.....	145

#### CHAPITRE 4

#### LES FORMES DE PRODUCTION DU LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE À LA FIN DU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE

Constructions ponctuelles et lotissements au XIX <sup>e</sup> siècle. Une typologie des opérations immobilières.....	148
Grands travaux et lotissements à Paris, 1850-1914.....	151
Les lotissements de banlieue des années 1880-1914.....	158

